QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

(TRIBUNAL TA' REVIZJONI TAL-AMBJENT U L-IPPJANAR)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 7 ta' Dicembru, 2016

Numru 1

Appell Nru. 19/2016

Martin Manduca

vs

L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamat in kawza Camille Scerri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Martin Manduca tal-20 ta' Settembru 2016 kontra d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Settembru 2016 li cahad l-appel ta' Martin Manduca u kkonferma l-permess moghti mill-Awtorita PA 1065/08 '11 Triq San Nikola c/w Triq l-Imhazen Mdina, to sanction conversion of car port approved by virtue of PA 1065.08 into a garage and extend part of the existing builidng partially changing the use into a Class 7 (tourist attraction) with ancillary Class 6 (food and drink)';

Rat ir-risposti tal-Awtorita u ta' Camille Scerri li ssottomettew li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan huwa appell minn terzi persuni ghar-revoka tal-permess bin-numru PA1065/08 mahrug favur l-applikant Camille Scerri, wara li dan kien gie approvat mill-Kummissjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fit-30 t'Ottubru 2012. Dan il-permess jirrigwarda fond li jinsab bejn Triq l-Imhazen u Triq San Nikola gewwa l-Imdina.

Illi dan l-appell rega' gie rimess lura mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tal-14 ta' Jannar, 2015, fejn gie milqugh l-appell u konsegwentement hassret id-decizjoni tat-Tribunal diversament kompost tal-15 ta' Mejju 2014.

Illi l-Qorti laqhet it-tieni aggravju tal-appellanti billi osservat dan li gej:
"L-aggravju tal-appellant fost affarijiet ohra kien immirat sabiex jitlob lit-Tribunal jikkonsidra jekk fl-Imdina bir-restrizzjonijiet ta' zvilupp li hemm f'belt storika ta' din in-natura kienx accettabbli li jsir zvilupp kummercjali li hu permess biss f'certi toroq meta kien car li f'dan lizvilupp, l-access principali ghal tali zvilupp kien qed jigi akkordat minn triq li minnha ma tistax tigi gestita attivita kummercjali. Dan jidher car mill-aggravju quddiem it-Tribunal u missottomissjonijiet li saru mill-partijiet.

Il-Qorti tqis li dan l-aggravju kien wiehed serju hafna li kien jimmerita konsiderazzjoni approfondita mit-Tribunal ghax fil-fehma tal-Qorti kien punt kardinali ta' kif zviluppi fl-Imdina ghandhom jigu kunsidrati u sa fejn hu permissibbli semmai li wiehed igebbed il-policies rilevanti. Sfortunatament it-Tribunal ma indirizzax dan l-aggravju izda waqaf biss fuq l-ovvju. It-Tribunal accerta ruhu li l-izvilupp kellu access minn Triq l-Imhazen u b'hekk issodisfa lpolicy rilevanti NWMD2 qua zvilupp ta' natura turistika u kummercjali u skarta l-aggravju billi qal biss li l-policy ma teskludix access minn toroq ohra. It-Tribunal pero ma approfondix fuq il-mertu proprju tal-aggravju cioe jekk tali accessi ohra li fihom infushom qed jammettu zvilupp kummercjali f'toroq fejn mhux permess tali zvilupp kienx kompatibbli mal-policy u lispirtu taghha. Il-fatt wahdu li access iehor mhux eskluz ma jfissirx li b'daqshekk id-dettami tal-policy gew sodisfatti. Dan jinghad peress illi jidher li hi kondizzjoni fil-permess dwar 'access for all' illi l-access fi Triq San Nikola mhux semplicement access sekondarju jew limitat fl-iskop izda access shih u miftuh biex l-izvilupp kummercjali jigi indirizzat lejn is-sit fejn qed isir l-izvilupp minn dak l-access mill-anqas daqs l-access minn Triq l-Imhazen.

Din hi kwistjoni li kellha tinghata importanza kbira mit-Tribunal u l-konsiderazzjoni xotta tieghu ma tirrendix il-gudizzju fuq tali aggravju bhala wiehed komplet, studjat, sod u approfondit kif imiss.'';

Illi f'dan il-kaz dan it-Tribunal ser jerga' jikkunsidra t-tieni aggravju tal-appellanti fejn qeghdin jinsistu li fuq Triq l-Imhazan biss huwa koncess li jsir zvilupp kummercjali meta f'dan il-kaz, l-access principali ghas-sit in kwistjoni huwa minn Triq San Nikola u mhux minn Triq l-Imhazen u dan peress, kif anke osservat il-Qorti, "illi jidher li hi kondizzjoni fil-permess dwar 'access for all' illi l-access fi Triq San Nikola mhux semplicement access sekondarju jew limitat fl-iskop izda access shih u miftuh biex l-izvilupp kummercjali jigi indirizzat lejn is-sit fejn qed isir l-izvilupp minn dak l-access mill-anqas daqs l-access minn Triq l-Imhazen''.

Illi dan it-Tribunal jikkonferma li dan is-sit jaqa f'zona fejn Policy NWMD 2 taghti skop ghal zvilupp marbut ma' attrazzjoni kulturali u turistika. Dan hekk kif immarkat fuq mappa numru 61.

L-intiza ta' NWMD 2 hi li bini li ghandu faccata fuq Triq l-Imhazen jista' jopera tali zvilupp, pero' dan kollu ma jipprekludix li tali bini ma jistax ikollu entrata ohra minn triq jew toroq ohra.

Dan it-Tribunal huwa tal-fehema li, hu mandatorju li biex tali uzu jkun jista' jigi approvat taht l-istess policy, l-entrata pincipali trid tkun dik minn Triq l-Imhazen. Fittalba li l-Perit Daniel Scerri ressaq quddiem it-Test of Reasonableness Board (TORB), datata 27 ta' Lulju 2012, hu informa lill-istess board ''that there is another entrance from Triq San Nikola which is accessible to all.'' Dan it-tribunal jinnota li dakinhar il-Perit imkien ma talab biex din it-tieni entrata titqies bhala l-entrata principali.

Kif gara f'kazijiet ohra fejn kien hemm no objection mit-TORB, il-fatt li kwalunkwe entrata ma tkunx accessibli ghal parti minn persuni b'dizabilita ma teskludix li din tkun tista' tigi meqjusa bhala entrata principali. Ghalhekk it-Tribunal qeghed jikkonsidra li l-entrata fi Triq l-Imhazen tista' titqies bhala l-entrata pricipali li tiggustifika l-uzu propost.

Din ghandu jkollha 'adequate signage' li jindika li hemm 'entrata ohra' minn Triq San Nikola u li hi accessibli ghal kulhadd. It-Tribunal izid li kif sar fi progetti ohra, apparti tali signage, irid ikun hemm ukoll intercom installat kemm fi Triq L-Imhazen u anki fi Triq San Nikola. L-ebda tip ta' signage, hlief wiehed li jindika li l-entrata principali hi minn Triq l-Imhazen, ma ghandha titwahhal fuq Triq San Nikola.

Ghal dawn il-motivi dan it-Tribunal qed jichad l-appell b'dana illi qed jigi konfermat il-permess PA 1065/08 filwaqt illi jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' sabiex jerga' johrog l-istess permess PA 1065/08 biz-zieda ta' din il-kundizzjoni segwenti:-
"An appropriate signage shall be installed on the main entrance on Triq l-Imhazen, indicating a second entrance on Triq San Nikola for 'Access for All'

purposes. On Triq San Nikola no signage shall be allowed except for a note stating that the main entrance is on Triq l-Imhazen.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. Il-Qorti kienet cara fid-decizjoni taghha tal-14 ta' Jannar 2015 fejn l-atti ntbaghtu lura lit-Tribunal biex jezamina b'mod approfondit jekk il-policy vigenti cioe NWMD2 u polices ohra li jirregolaw iz-zona setghax jinhareg permess fejn hemm entratura accessibbli ghal kulhadd fi triq cioe Triq San Nikola, Mdina liema triq ma tippermettix zvilupp kummercjali, ghalkemm l-istess zvilupp kellu entratura ohra fi Triq l-Imhazen. It-Tribunal odjern kif kompost injora din id-decizjoni tal-Qorti billi sab soluzzjoni facli u evita ezami tal-ispirtu tal-policies u nehha l-entratura ta' Triq San Nikola bhala dik principali u spostaha ghal Triq l-Imhazen b'senjaletika li tindika dan. Dan pero halla l-access minn Triq San Nikola bhala wiehed accessibbli ghal kulhadd. It-Tribunal injora l-fatt illi l-Awtorita kienet qieset li l-entratura principali kellha tkun minn Triq San Nikola u l-Bord stabbilit taht l-artikolu 20A tal-Kap. 413 (Equal Opportunites Act) ukoll iddecieda li l-entatura principali kellha tkun minn Triq San Nikola. Tali decizjoni mhix appellabbli. Id-decizjoni tat-Tribunal hi ghalhekk ultra petita u tezorbita l-gurisdizzjoni tieghu li jbiddel id-decizjoni tal-Bord. L-appellant zied illi fil-mertu tal-istess aggravju l-policy hi cara u tippermetti biss tourist attractions fi Triq l-Imhazen. Il-policy, b'mod partikolari, qari tal-kriterji ghad-determinazzjoni ta' applikazzjoni a bazi ta' tali policy trid tigi applikata b'mod restrittiv u b'eskluzjoni ta' uzu ta' toroq ohra mhux indikati fil-policy, u f'dan is-sens ghandu jinqara l-paragrafu 21.2.3 tal-istess policy fuq il-kontroll fil-permess ta' uzu kummercjali fl-Imdina.

Din il-Qorti talbet lit-Tribunal, permezz tad-decizjoni taghha tal-14 ta' Jannar 2015 sabiex iqis sew l-aggravju mqajjem mill-appellant cioe jekk access principali li kien qed jigi akkordat fuq triq li ma kinitx adatta ghal skop kummercjali kienx qed jivjola l-ispirtu u l-kelma tal-NWMD2 u dan avolja l-istess binja kellha access iehor fuq Triq l-Imhazen, Mdina, cioe triq li hi adatta ghal skop kummercjali.

It-Tribunal rega' tenna li qal l-ewwel Tribunal cioe li l-fatt li zvilupp ikollu zewg accessi, wiehed mhux f'triq li minnha hu permess zvilupp kummercjali ma jmurx

kontra l-policy NWMD2 ghax jibqa' l-fatt li hemm access fuq triq li minnha jista' jsir u jigi operat zvilupp kummercjali. It-Tribunal zied pero illi l-entratura principali, biex l-izvilupp ikun konformi mal-policy kellha tkun dik fejn hu permess zvilupp kummercjali cioe Triq l-Imhazen. Imbaghad kompla li peress li l-Bord mahtur taht il-Kap. 413 cioe l-Equal Opportunities Board ma sabx oggezzjoni ghall-access minn Triq San Nikola ghal-persuni b'dizabilita ma kienx jeskludi li l-entratura principali ma setghetx tkun minn Triq l-Imhazen, b'senjalitika cara li turi dan.

Din il-Qorti ssib dan ir-ragunament tat-Tribunal nieqes minn dak mitlub minnha bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-14 ta' Jannar 2015. Il-Qorti kienet preokkupata dwar il-veru entita ta' zvilupp kummercjali fuq Triq San Nikola. Ma kinitx kwistjoni kosmetika ta' senjalitika li pperturbat lil Qorti izda n-natura tal-izvilupp kummercjali u l-impatt li kien ser jigi krejat fi Triq San Nikola minn dan l-izvilupp nonostante entratura minn Triq l-Imhazen. Din h kwistjoni teknika ta' kompetenza tat-Tribunal munit bl-esperti teknici. Di piu t-Tribunal kellu jevalwa tali impatt, skond il-pjanti, l-uzu intiz u l-impatt generat fuq Triq San Nikola, b'referenza ghal dak li trid il-policy NWMD2 dwar zvilupp kummercjali fl-Imdina li hi stess tipprova tillimita tali zvilupp f'zona daqshekk storika u unika. Sfortunatament it-Tribunal indirizza biss l-aspett superficjali tal-problema u sab soluzzjoni li tissodisfa biss l-ghajn izda mhux is-sustanza.

Il-Qorti zzid illi r-rakkomandazzjoni pozittiva tal-Bord kostitwit taht il-Kap. 413 kienet kondizjonata mill-fatt li l-access principali kellu jkun Triq San Nikola. It-Tribunal ma setghax jiskarta tali rakkomandazzjoni li hi konsiderazzjoni materjali li trid titiehed b'serjeta, bla ma jerga' jiftah il-process u jitlob revizjoni jew kjarifika jekk Triq l-Imhazen jitqies bhala l-access principali, mhux kif rakkomandat. Il-Qorti tqis li jistghu jqumu kwistjonijiet ta' diskriminazzjoni jekk access principali jitqies bhala lok mhux accessibbli ghal kulhadd kif inhu dan il-kaz. It-tribunal mar oltre l-poter tieghu meta ssostitwixxa ruhu ghal Bord kostitwit taht il-Kap. 413 u ddecieda kif iddecieda kontra dak rakkomandat b'ligi specjali.

Il-Qorti taghmel accenn ghar-risposta tal-Awtorita li n-nulla obstat tal-Equal Opportunities Board kien fis-sens li l-access minn Triq San Nikola ghandu jkun l-

access ‘mainly intended to provide access for all’. Din hi interpretazzjoni soggettiva ghall-ahhar ghax il-kliem tal-Bord kien aktar car minn hekk. Jekk kif issottomettiet l-Awtorita wiehed ser jinterpreta x’ried il-Bord, allura kien aktar doveruz fuq it-Tribunal li jara ezatt x’ried ifisser il-Bord bil-kundizzjoni li ghamel li sakemm ma jkunx hemm kjarifika dwarha hi cara bil-mod li saret cioe li l-awtorizazzjoni qed tinghata basta l-entratura principali tas-sit tkun minn Triq San Nikola mhux Triq l-Imhazen.

L-Awtorita fil-kummenti taghha ghall-appell originali tal-appellant kienet sostniet illi l-izvilupp kellu zewg accessi principali u illi mill-lat ta’ ippjanar il-fatt li l-Kunsill Nazzjonali Persuni b’Dizabilita talbet li l-access ta’ Triq San Nikola jkun dak principali ghax hu access ghal kulhadd, l-Awtorita qieset li l-entratura fuq Triq l-Imhazen hu wkoll accessibbli u ghalhekk tissodisfa l-ligi. Dan l-argument ma jsolvix l-aggravju ghax tali sottomissjoni hi indikattiva tal-vera problema cioe jekk l-access fuq Triq l-Imhazen huiex biss l-mezz biex ikun hemm zvilupp li veru u proprio kien jemana minn Triq San Nikola. Dan kellu jigi indirizzat mit-Tribunal li sfortunatament rega’ indirizza soluzzjoni artificjali ghal kwezit serju u ta’ portata delikata meta tqis fejn qed jintalab l-izvilupp. Il-kompitu tat-Tribunal u l-Awtorita del resto hu li jigu indirizzati b’mod konvincenti dawn il-kweziti b’tali manjiera li jaghti risposta sostantiva ghall-aggravju maghmul.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qed tilqa’ l-aggravju tal-appellant, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta’ Settembru 2016, u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal biex l-aggravju jigi deciz kif imiss. Spejjez bla taxxa.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur