QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 19 ta' Gunju, 2019

Numru 10

Appell Nru. 9/2019

Kunsill Lokali Pembroke, Kunsill Lokali San Giljan,
Kunsill Lokali Swieqi, Moviment Graffitti, Friends of the Earth Malta,
Zminijietna – Voice of the Left, Din l-Art Helwa, Flimkien Ghal Ambjent Ahjar,
Alison Pullicino, Sonya Tanti, Rita Zammit, Norman Zammit, Mario Sultana,
Adrian Grima, Josef Buttigieg, Stephanie Buttigieg, u Arnold Cassola

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamat in kawza Silvio Debono ghan-nom u
in rapprezentanza ta' db San Gorg Property Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Kunsill Lokali Pembroke et tal-15 ta' Marzu 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Frar 2019 li biha laqa' b'kondizzjonijiet l-PA 3807/17 'proposed city centre multi-use including 5 star hotel (438 rooms class 3B, 162 residences, commerical office space (class 4A),

shopping mall (class 4B) and restaurants (class 4C and 4D) and basement car park' fil-fond maghruf bhala former ITS fix-Xatt ta' San Gorg, San Giljan, Malta;

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

Rat ir-risposta ta' db San Gorg Property Limited li ssottomettiet 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 dawn l-aggravji huma relatati mal-proposta ta' mina li permezz taghha ser ikun hemm access dirett mis-sit odjern ghat-triq Sant Andrija fil-vicinanzi tal-Madliena, billi ser tigi maghquda ma junction koperta b'permess ta' zvilupp PA 3216/17. Madankollu, ittriq/mina li hija progetta li tghaddi madwar il-lokalita' ta' Pembroke, ghada fi stadju ta' proposta bhala mizura sabiex jitnaqqas jew jigi eliminat l-impatt tal-izvilupp fuq il-junctions ezistenti jew progetti ta' Pembroke u Paceville.

L-appellanti qed jishqu li l-izvilupp ta' tali mina:-
(i) ma jaghmilx parti mill-permess tal-izvilupp u ghaldaqstant meqjusa bhala kuncett jew idea fittizzja (kimera) minghajr ebda hjiel jekk hux ser issehh jew meta set jitlesta;
(ii) ma kienx mertu ta' studju fl-EIA, filwaqt li l-progettazzjoni tal-mina ser jimpingi fuq zona ghall-uzu pubbliku maghrufa bhala St Patricks' Park kif mahsub fil-Policy NHPE 03 tal-Pjan Lokali ta' Pembroke; u
(iii) in-nuqqas ta' studji fl-EIA irendu l-process tal-istudji ambjentali tal-izvilupp monki bi ksur ta' direttivi dwar l-EIA li jwasslu ukoll ghal nuqqas ta' informazzjoni u smiegh xieraq.

Illi dwar tali mina tressqu diversi xhieda hekk kif gej:
Perit Lucien Stafrace (Unit Manager fi hdan id-Direttorat tal-Ippjanar, Awtorita' tal-Ippjanar) li spjega hekk [Xhieda mehuda fis-seduta tal-10 ta' Jannar 2019]:
"(Mistoqsija) Tista' tghidli liema huma l-applikazzjonijiet ghall-permess ta' zvilupp li saru ghas-skavar u bini ta' dawk il-mini.
Risposta : S'issa ma hemm l-ebda permessi u lanqas applikazzjonijiet.
Mistoqsija : Peress illi kien hemm l-assumption illi t-traffic kollu li sejjer lejn il-progett kien sejjer minn dawn il-mini, tista' tghidli xi studji saru fuq ir-rotta preciza specifikament tat-tunnel ta' Pembroke?
Risposta : Ir-rotta hija indikata mill-applikant permezz ta' Dok. 4669a.
Mistoqsija : Oltre minn dik ir-rotta illi hija ndikata, ghandna xi studji fuq liema impatt jew geomorfologija ta' dik iz-zona, ta' dik irrotta ?
Risposta : Min-naha taghna ma tlabnihomx u ma gewx sottomessi.

[…]
Mistoqsija : Fid-dokument 4665a, pagna 1 fil-hames paragrafu miktub bl-ahmar, il-konsulent tal-EIA, Paul Gauci jikkonferma li ha jkun hemm junction failure bil-progett u anke minghajru. Sakemm isiru il-junction u dawn iz-zewg mini u lupgrading tal-infrastruttura, x'interim measures ha jkun hemm ?
Risposta : It-TIA kien talab li jigu studjati 11-il junction li dak iz-zmien meta harget it-terms of reference ma kien hemm l-beda indikazzjoni illi kienet ser issir it-tunnel ta' Pembroke. Qed naraw in-network tat-toroq kif inhi issa ukoll u kif kienet progettatta dak iz-zmien minghajr tunnel u tlabna li jigu studjati dawk il-junctions. Meta saru it-TIA dawn urew li kien hemm failures imbaghad saret dikjarazzjoni mill-konsulent illi hija Dok 4651a fejn qed jghid illi it-trips kollha li ser jidhlu u johorgu mill-izvilupp ser juzaw din it-tunnel u mhux il-junctions l-ohrajn.
Mistoqsija tat-Tribunal : Jigifieri at what stage giet proposta tunnel ? Minghand min giet proposta mill-izviluppatur jew kien hemm xi progett fuq skala nazzjonali li tinkludi dan?
Risposta : L-ewwel TIA li gie sottomess li gie assesjat fi Frar 2018, kien issemmi li jrid isir iktar infrastruttura biex jaqdi lillizvilupp. Ahna tlabna li dan jigi identifikat u fit-tieni TIA fgiet identifikata din it-tunnel li taghti mill-izvilupp ghall-junction fejn hemm Suffolk Road fuq Triq Regjonali imbaghad minn hemmhekk taqbad mat-Tunnel li hija progettata illi issir minn Transport Malta.
Jigifieri meta ahna ergajna assesjajna it-TIA, permezz ta' din it-tunnel il-pjanti tal-izvilupp kienu ghadhom qed juru accessi ghal got-triq ahna ghidna ma taghmilx sens illi n-nies juzaw it-tunnel meta ghandek rotot hafna iqsar jigifieri jekk inti qieghed fil-junction ta' Paceville, taghmel hafna iktar sens li tuza' toroq ohra ghax iqsar. Pero mbaahd harget din id-dikjrazzjoni min-naha tal-izviluppatur u l-konsulenti tieghu li t-traffiku kollu kien ser jghaddi minn go din ittunnel. Eventwalment ahna ghamilna kundizzjoni illi allura kellhom jinghalqu l-accessi kollha tat-triq biex tisforza lil kulhadd jidhol u johrog minn go tunnel.
Mistoqsija : U din ha taffettwa ukoll dik il-parti tat-triq minn terzi? Jigifieri jekk inti ghandek numru ta' residenzi fuq dik ix-xaqliba, ezempju il-Bajja ta' San Gorg, jigifieri intom xorta kontu qed tahsbu li ser taffettwa ….
Risposta : It-tunnel kif giet pjanata, ir-roundabout li hawn vicin l-izvilupp li hija progetta li ssir bejn il-lukanda in mertu u l-kunada Radisson, dik hija underground roundabout, livell ma' level -6 tal-progeett jigifieri l-access ghaliha ha jkun mill-car park jew …
Mistoqsija : Jigifieri l-car park l-uniku access li ghandu huwa it-tunnel?
Risposta : L-izvilupp kollu l-uniku access li ghandu hija dik it-tunnel.
Mistoqsija : Anke kif inhu approvat, approvat hekk ? Allura jekk ma ssirx it-tunnel kif …?
Risposta : Il-kompitu tieghi kien li nasseja t-traffic impact assessment. Ir-rakkomandazzjoni tat-TIA kienet illi t-traffiku kollu ser jghaddi minn got-tunnel. B'dik id-dikjarazzjoni, l-konkluzzjonijiet tat-TIA kienu sodisfatti min-naha taghna.
Mistoqsija : Illum il-parking u l-access ghall-luknada kif inhu approvat huwa minn dik it-tunnel jigifieri jekk tigi mill-lights ta' Pembroke, illi illum ghandek St. Andrews Road u tiehdok ghal San Gorg, inti ma tistax tidhol fil-lukanda fil-parking ?
Risposta : X'gie approvat ezatt nassumi li mxew mar-rakkomandazzjonijiet tat-TIA.
Mistoqsija : Imma t-tunnel mhux parti mill-permess ?
Risposta : Le mhux parti mill-permess.
Mistoqsija tal-Avukat Bonello : Jigifieri biex niftehmu, it-tunnel huwa biss ghall-progett ?

Risposta : Ghal progett u progetti ohra li jistghu isiru fil-vicinanzi.
Mistoqsija : It-tunnel fejn jispicca ?
Risposta : Fir-roundabout u r-roundabout taghti ghal progett u taghhti ghad-direzzjoni tar-Radisson u tal-Corinthia area.
Mistoqsija : Paul Gauci ikkonferma li ma hemmx provizjoni ghal hsieb ghall-interim measures sakemm isiru l-junctions, il-mini u lupgrading tal-infrastruttura. Qed nirreferi ghal Dok 4665a pagna 1, fejn inti specifikajt li t-'TIA does not address the assemssment of the interim measures that will be in place when the site starts operating in 2021'. Kif giet indirizzata dik il-concern ?
Risposta : Il-Gvern wegibni li 'in previous TIAs, consulents .... qed naqra minn 4665a, pagna 1, para.7.
Mistoqsija : Semmilek xi interim measures?
Risposta : Le.
Mistoqsija : Jigifieri mhux ser isiru interim measures ?
Risposta : L-interim measures ser isiru mill-Gvern fil-fatt jekk tara l-clearance taghna fl-ahhar, il-4668a, it-tieni paragrafu talittra, 'it is understood that the assessment of the interim traffic measures will be carried out by the Government and that he Government will be taking such commitment. In this event there will not be the requirement for the TIA to assess the interim measures'."

s-Sur David Sutton, CEO Transport Malta, spjega dan li gej [Xhieda mehuda fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2019]:
Question: Would this mean that with junctions 1, 2 and 4 presumably would fail even more spectacularly with the development traffic?
Answer : Yes. Three different scenarios are examined. The current scenario was the existing layout which is obviously going to fail. The second assessment looked its Government plans to upgrade St. Andrew's Road. This is what is called the Ten-T comprehensive network. Malta is required by EU legislation to upgrade its Ten-T network to remove traffic bottlenecks so we had prepared plans back into 2014. These are confirmed by the Government and confirmed by the European Commission as priority plans on the Ten-T networks which is 137 and 288 which are details on the Government plans to upgrade the Ten-T networks to St Andrews Road. And the third assessment was with other road infrastructure and traffic management measured being proposed by the developer.
Question: Could you very broadly identify the Ten-T improvement which were considered in the second scenario you mentioned?
Answer : This is separating local traffic from through traffic there would be 2 levels on the same footprint. The plan is actually illustrated in the …. one level would have through traffic, traffic from the Coast Road to Manuel Dimech Bridge and the other level would be local distribution traffic.
Question: So you are always stating that the Ten-T measured were to be located on St. Andrews Road?
Answer : Yes the Ten-T network is defined by EU regulation and you cannot have other roads which are parts of the Ten-T network.
Question: Was the tunnel leading up to the project basement part of the Ten-T network?
Answer : No.
Question: Can you tell us the results of the scenarios prepared with the Ten-T improvements and with both the Ten-T and the db tunnel included ?

Answer : With the Ten-T tunnel on its own, indicated capacity problems in junction 1, junction 2 on the existing roundabout, junction 4. With the Ten-T tunnel and the proposed tunnel through Pembroke, there were problems were eliminated with those junctions.
Question: This means that unless the db tunnel is built, the junctions will be loaded with added development traffic and those junctions will fail ?
Answer : Once the development is in full operation, some development take 5 years to have all the parts of the development constructed, when the development have its full traffic generation, then with the Ten-T network on its own, it would fail.
Question: In the letter signed by you of the 8th August, you stated that TM's clearance was conditional on the following : the presentation of the letter of commitment for the implementation of enquired transport infrastructure measures'. This is Doc4689a. Is the db tunnel one these transport infrastructural measures?
Answer : If you read the correspondence, when TIAs are carried out, what we expect from the developer is to prepare concept level designs. Enough sufficiently detailed for us to carry out an assessment on whether the network development traffic would operate robotically on the future network. This in many cases, particularly when the Government is issuing an RFP, we take on board the designs and we develop it further like Smart city.
Question: But there is reference to the required transport infrastructure, does this include the db tunnel ?
Answer : Yes. Any required infrastructure for the development and network traffic to be accommodated would include the db tunnel or any alternative to the db tunnel that would be a preferred option.
Question: That is exactly what am I trying to ask you. Is it specified that it is the tunnel or could it be something else?
Answer : When we receive TIAs, we carry out a very basic assessments on the lanes, gradients, the horizontal but obviously with such a major infrastructure development this would be subject to a separate planning application approval process.
We would be required to submit a planning application and there could be changes. I mean with similar sort of projects we usually have two or three different options which we evaluate from a cross benefit analysis point of view, from an environmental point of view. So the plan that we presented is not a definitive plan, it is a indication, a conceptual drawing on which Transport Malta now Infrastructure Malta work to produce more detailed design.
Question: However when you say it is a conceptual drawing, it is an indicative solution etc, could it enquire transport infrastructure not refered to tunnel at all be something completed different ?
Answer : There are various options, it could be various different alignments. We are not at the stage where we can say we have an option ready to be put forward to a planning application so this something that is work in progress.
Question: So you confirm that the required transport infrastructure does not necessarily refer to the db tunnel?
Answer : Yes I mean the required means the infrastructure that would be required to accommodate the network and development related traffic.
Question: With reference to your clearance conditions you state that at a later stage, this have to be ascertained at a later stage by Infrastructure Malta in order to determine whether the TIA proposal by the db tunnel is the optimal infrastructure

road solution. So are you stating the Infrastructure Malta had to decide whether to build the tunnel or not ?
Answer : Normally with these level designs we need to carry out more intensive studies which we are not required as part of the TIA process, not in Malta, not in any other country. These geotechnical studies or environmental impact assessments etc need to support the final design. So we are not at this stage yet.
Question: So you are confirming that there has been no geotechnical studies or other studies, environment, on the tunnel?
Answer : I understand that ERA had carried out high level assessment from their quality point of view but there were no geological studies.
Question: You also state that these also require transport infrastructure measures to be carried out within the appropriate time frame. What was the appropriate time frame indicated by you?
Answer : The way we look at TIAs and major developments is that normally they become mature within five years that is why the assessment is carried out the year of opening and then five years. I mean in the case of residential blocks, apartments, that need to be sold, in the case of entertainment, retail, shopping etc. a client base needs to be built so what is nearly with all major development, what's the traffic generation in the first year of opening which I believe is the 2021 in this case will not be the same as five years later, in 2026 so that is why it was turned out in that way. It is a normally approach.
Question: And what is the appropriate time frame ?
Answer : As I said we have programmed in the Master plan the upgrade of the Ten-T network before 2025 and it would obviously be linked with that. But it is something that the definite time line before the 2025 I cannot say that this stage.
Question: So there is no appropriate time frame indicated?
Answer : Basically we are legally bound to ensure that the Ten-T network is free of bottlenecks but there maybe will be interim measures in the short immediate term that will sure ameliorate the problem which will alleviate the traffic, localised traffic congestion before a main projects implemented.
Question: But still there is not a time set down in months years or linked to certain target?
Answer : I think it is the responsibility of the regulator and the agent to determine.
Question: So the appropriate time frame still has to be ascertained?
Answer : Yes.
Question: What happens if the tunnel is not operational within the appropriate time frame and the project starts operating ?
Answer : The project will not slightly start operating till 2021 if was submitted in the TIA was correct. In the initial stages of the operation, the project's traffic generation would be a lot less then when the project is mature so I understand that Infrastructure Malta are currently working on it, on an interim solution to ease the capacity, to remove local bottlenecks out of the critical traffic junctions. Now this is a short to medium term measure.
Question: And long term, what would happen?
Answer : A long term, we are talking about two roads which are on the Ten-T network are we committed by European Regulations which alleviate the bottlenecks. So we have a longer time to complete the comprehensive network 2015 but we have submitted this as part of our programme, prioritised projects which prioritises the key for implementation of the next 10years.

Question: I understand about the upgrading of Ten-T network however what would happen if the db tunnel is not implemented and the project starts operating in full capacity?
Answer : The development will gradually increase in terms of the traffic attraction, the traffic generation till it is fully mature. When it is fully mature it will obviously has to be taken in consideration, not just only with this development or other developments in the area to ensure that there are no bottlenecks.

Is-Sur Fredrick Azzopardi, CEO, Infrastructure Malta, qal hekk [Xhieda moghtija fis-seduta tat-23 ta' Jannar 2019]:
"Mistoqsija tat-Tribunal: Intom, qisu fil-principju gie stabbilit li ssir link bejn id-DB ghal Triq St. Andrew minn barra Pembroke.
Twegiba: Gie stabbilit li minn go Pembroke irid ikun hemm zewg hrug, mhux wiehed biss, dak huwa stabbilit, u r-raguni qeghda li jekk ha nhallu l-hrug kif inhu hawnhekk, din l-junction taghmilha x'taghmilha, qed tiggammja u ha tibqa' tiggammja. Apparti minn hekk ghandek min irid imurlek north bound u ha tispicca tghaddih minn Triq Sant'Andrija kollha meta nistghu nohorguh minn fuq. So bil-progett u minghajru hawnhekk irid jigi upgraded xorta. Issa at this point, la darba ghandna din il-pjanta, jien ha napplika li jkun hemm it-tunnel. Issa jekk din eventwalment ma tkunx approvata jew haga ohra, ma ssirx.
Mistoqsija tal-Avukat Bonello: Jigifieri Infrastructure Malta hija responsabbli biex tapplika ghal din it-tunnel sad-DB project?
Twegiba: Jien ha nkun qed napplika ghaliha.
Mistoqsija: Inti ha tapplika ghal din it-tunnel kif inhi murija f'dan id-dokument?
Twegiba: Le. Ha nbiddilha.
Ghidtlek li ha nbiddilha ghax mhux qed naqbel ma kif inhi. Hawnhekk qed jghidu per ezempju li ha tohrog hawn, jien ma naqbilx li tohrog hawn, imma li tohrog hawn. Ghax jiena irrid nara service ukoll.

Dwar x'kienu jikkonsistu l-istudji ambjentali fuq tali mina, xhedu officcjali tal-Awotirta' dwar l-Ambjent u r-Rizorsi hekk kif gej:
Is-Sur Alex Camilleri, Unit Manager, Environmental Assessment, wiegeb hekk [Xhieda moghtija fis-seduta tat-23 ta' Jannar 2019]:
"Mistoqsija: F'dawn il-konsultazzjonijiet, il-pubbliku kellu l-opportunita li jikkummenta fuq il-mina proposta tad-DB?
Twegiba: L-informazzjoni li kien hemm disponibbli dak il-hin definately iva. Jigifieri ghax dak huwa l-ghan tal-process. Il-mina kien hemm jigifieri, dahlet qisu ... ghax kienet qisha wahda mill-issues li tqajmet fl-istudji, li kienet l-issue ta' traffiku ljunctions jekk ilahhqux...
Mistoqsija: F'dawn il-konsultazzjonijiet li semmejt, il-mina kienet inkluza?
Twegiba: Offhand m'hijiex cara mill-informazzjoni li ghandi.
Mistoqsija: Meta l-ewwel li giet proposta l-mina?
Twegiba: Irrid niccekkja dwarha. Mistoqsija tal-Avukat Malcolm Mifsud: Inti ghedtilna li l-istudji waqfu fi Frar 2018, ara jekk dahhlitx fl-20 ta' Marzu 2018.
Twegiba: Dwar dan id-dettal ta' kronologija, hija xi haga li rrid niccekkja daqxejn fuqha.
Mistoqsija tal-Avukat Bonello: X'tip ta' studji sar fuq din il-mina tad-DB?
Twegiba: Studji fuqha saru, fil-fatt jirrizulta fost ohrajn li kien hemm l-appropriate assessment minhabba li tghaddi minn dak li huwa geografikament in-Natura 2000 site ta' Pembroke.

Mistoqsija: X'inhu l-iskop ezattament tal-appropriate assessment?
Twegiba: L-appropriate assessment huwa valutazzjoni skont il-habitats directorate, u allura anki skont il-ligi Flora & Fauna regulations, biex tara li l-intervent ma jkollux impatt sinifikattiv fuq dik li hija protected area Natura 2000 site u laspetti ambjentali taghha.
Mistoqsija: Jigifieri din studju fuq l-ispeci u l-habitats protetti?
Twegiba: Iva u l-impatti fuqhom. Jigifieri huwa assessment iktar targeted.
Mistoqsija: Mhux studju fuq l-impatt fuq il-bniedem?
Twegiba: Le l-appropriate assessment huwa purament dak l-aspett.
Mistoqsija: Tista' taghtina kopja tat-terms of reference tal-appropriate assessment?
Twegiba: Kopja taghhom nistghu naghtu.
Mistoqsija: Nirreferik ghall-ahhar verzjoni tal-AA li sar f'Settembru 2018, nahseb din l-ahhar verzjoni 4.4. X'kienu l-istudji fuq lemissjonijiet tal-arja mill-mina?
Twegiba: L-appropriate assessment iktar milli fuq l-emissjonijiet ghal gol-arja huwa fuq l-impatti fuq Natura 2000 site. Issa, jigifieri dejjem jibqa li l-appropriate assessment huwa assessment iffukat propju fuq dak l-aspett, fuq protected areas u wahda mill-konsiderazzjonijiet ewlenin hemmhekk kienet li l-mina, jekk hix ser taffettwa dak li huwa lambjent f'wicc l-art, fost ohrajn anki l-mina jekk titfaccax minn wicc l-art 'l fuq. Jigifieri kienet wahda millkonsiderazzjoni ewlenija fiha. Li jirrizulta fuq dak il-front huwa li kien hemm l-insistenza anki bhala qisu l-punt ewlieni, li ma ghandux ikun hemm breaching tal-land surface hemmhekk, propju biex jigi evitat at source, l-impatt fuq ilprotected area fuq l-ispeci u l-ambjenti taghha.
Mistoqsija: Imma l-arja fil-mina u l-exhaust sar xi....?
Twegiba: L-environmental impact assessment qed jissettja parametri, qed jghid dik tkun concern u ghandu jkun zgurat li dan l-impatt ma jsehhx. Jigifieri qed jghid li jrid ikun hemm design solutions illi m'humiex relying fuq impatt ambjentali on site qed jissettja l-parametri.
Mistoqsija: X'inhuma d-design solutions?
Twegiba: Le, qed jghid li jekk tinholoq din l-issue hemm diffikulta.
Mistoqsija: Jigifieri ma kienx hemm konkluzjoni fuq l-impatt taghhom?
Twegiba: Le, issettja l-parametri u minn hemmhekk li qed isemmi l-AA huwa li under no circumstances m'ghandu jkun hemm il-breaching, inkluz ghall-ventijiet, inkluz accessi, inkluz ghal ftuh tal-mina."

Is-Sur Kevin Mercieca, Deputy Director, wiegeb hekk [Xhieda moghtija fis-seduta fil-31 ta' Jannar 2019]:
"Mistoqsija: Inti semmejt li kont kurrenti x'qieghed jigri, mela nigu ghal dan il-kaz partikolari, f'certu punt, f'certu stadju filkonkluzjonijiet tal-EIA, giet suggerita mina, biex niftehmu dik il-mina taht l-SAC ta' Pembroke. Ghaliex giet proposta din il-mina?
Twegiba: Il-mina ta' taht l-SAC ta' Pembroke, giet proposta appuntu bhala wahda mill-mitigation measure li hargu mill-ewwel verzjoni tal-EIA report li gie pprezentat lilna, jigifieri, meta jsir EIA, jevalwa l-impatti fuq l-ambjent, jara x'mitigation measures tista tipproponi u fejn jidhol traffic flows u impatti tal-kwota tal-arja gie propost bhala mitigation measure ukoll li fost ohrajn ghandu bzonn isir infrastructure improvements biex jghinu t-traffic flow ghax linfrastruttura li kien hemm prezenti ma kienitx bizzejjed biex tlahhaq mat-traffic flow tal-progetti u konsegwentement linked closely maghha, mat-traffic flow hemm l-issues tal-kwota tal-arja. Jigifieri l-mina originarjament giet proposta, ahna bhala ERA gejna aware minnha wara li rajna t-TIA li hareg mill-progett, jigifieri minn process iehor parallel mal-EIA, it-TIA ma niehdux hsiebu ahna, ahna l-EIA process niehdu hsieb, mela mit-TIA, t-TIA irrakkomanda li hemm bzonn,

allura imbaghad meta hemm dik it-tip ta' rakkomandazzjoni, imbaghad ovvjament trid tintegra l-impatti taghha wkoll mal-istudju li tkun qieghed taghmel.
Mistoqsija: Jigifieri, kif ghedt inti din il-mina kienet specifikatament intiza biex timmitiga l-effetti tat-traffiku u tal-arja?
Twegiba: Ezatt.
Mistoqsija: Jigifieri x'kienu l-konkluzjonijiet jekk ma ssirx din il-mina?
Twegiba: Konkluzjonijiet per se... ikun hemm hafna verzjonijiet tal-EIA, pero' minghajr il-mina, il-progett, it-traffiku ma kienx se jlahhaq mad-domanda li kienu ha jiggeneraw dawn l-izviluppi, kif ukoll, wisq probabbli ghalkemm ma nafx b'certezza, ghax mhix xi haga li studjajna f'dan l-EIA partikolari, diga n-network ma kienitx qeghda tlahhaq mad-domanda tattraffiku li kien hemm fl-area.
Mistoqsija: Imbaghad konsegwentement ikun hemm impatt fuq l-arja wkoll?
Twegiba: Ezattament, jista' jkun. Il-kaz huwa li meta qed nitkellmu fuq l-arja, l-area li hija responsabilita' taghna, minghajr ilmina, anke minghajr il-mina u minghajr il-progetti, l-arja diga' qeghda teccedi. Jigifieri sa certu punt, in a way, ilmina ma llevjatx biss l-access flow tal-progett pero' allevjat ukoll impatti li diga kienu ezistenti qabel minhabba kemm hawn karozzi fin-network.
Mistoqsija: Fuq din il-mina saret appropriate assessment, hux hekk?
Twegiba: Mhux biss. Sar appropriate assessment u sar ukoll update tal-process tal-EIA.
Mistoqsija: Tista' taghtina t-terms of reference ta' dan l-EIA?
Twegiba: It-terms of reference jekk titlobhomli ma ghandix mieghi, pero l-izjed haga semplici li nghaddilek it-terms of reference tal-AA. Probabbilment huma pubblici diga.
Mistoqsija: Meta sar dan l-AA, min mill-ERA assessja l-AA?
Twegiba: L-AA, ahna kif nahdmu, jibqa' jarah l-case officer li jkun assenjat mal-EIA, f'dan il-kaz kien Mr. Daniel Xuereb, ovvjament Daniel Xuereb ma jifhimx f'kollox, u jikkonsulta internament. Jigifieri ahna l-process taghna huwa meta jidhol AA, nikkonsultaw internament id-dipartimenti kollha taghna b'mod partikolari lid-dipartiment tal-Biodiversita. L-AA, just biex niccara, l-AA huwa studju mitlub taht il-habitats directive, li jiffoka biss fuq l-impatti fuq habitats.
Mistoqsija: Jigifieri fuq ekologija?
Twegiba: Fuq ekologija u habitats, ezatt.
Mistoqsija: Flora u fauna?
Twegiba: Ezatt, u ovvjament ghax ghandek is-sit ma genbu li huwa sit protett, l-impatti fuq il-habitats li hemm fuq dak is-sit protett.
Mistoqsija: Fuq il-bniedem le?
Twegiba: Le, fuq il-bniedem to be fair l-anqas l-EIA process kollu ma jiffoka daqshekk ... apparti sezzjonijiet obbligatorji zghar fuq pacts of human populations, l-EIA process primarjament huwa iffukat fuq l-ambjent.
Mistoqsija: X'kienet il-konkluzjoni tal-ERA jew rakkomandazzjoni tal-ERA fuq l-aspett tal-arja imniggza li hierga mill-mina flSAC?
Twegiba: Il-konkluzjoni overall tal-impatti tal-arja kienu li l-progett ha jkollu impatti moderati b'zewg punti, issa fuq l-SAC per se, jiena mill-informazzjoni offhand li nista' naghtik, ma gewx identifikati issues problematici overall, mill-impatt talmina, ghal fuq l-SAC. U kien appuntu, jigifieri kieku di procedura, meta inti ghandek AA, jekk bl-AA johrog b'xi impatt sinifikanti, ahna nkunu obbligati li noggezzjonaw, jigifieri ma kienx il-kaz li ahna gejna obbligati noggezzjonaw f'dan il-kaz ghax ma kien hemm l-ebda impatt, inti staqsejtni specifikatament fuq l-arja, minix inkellmek specifikatament fuq l-arja, qed inkellmek fuq kollox, ma gie identifikat l-ebda impatt sinifikanti fuq l-SAC mill-AA li seta' jirrizulta li ahna jkollna bzonn noggezzjonaw.

[...]
Mistoqsija: Intom aware illi t-tunnel m'hemmx applikazzjoni per se biex tinbena t-tunnel?
Twegiba: Iva.
Mistoqsija: Jigifieri s'issa t-tunnel hija mitigation measure li tohrog mit-TIA u kkonsultajtu anki intom bhala ERA. Il-fatt li tista' tidhol application, ha jerga jsir assessment mill-gdid kemm min-naha ta' AA jew EIA?
Twegiba: Jekk l-applikazzjoni tidhol ezatt skont il-pjanti kif gew proposti, l-applikazzjoni xorta trid tigi skrijnjata. Il-procedura legali xorta titlob li tigi skrijnjata ghall-EIA. Li nista' nghid, mhux b'certezza imma l-likelihood hija li le ma jkunx hemm bzonn studji addizzjonali ghax il-bicca l-kbira tal-istudji saru diga, l-AA sar in full dejjem jekk ma jkunx hemm, jekk ma johorgux dettalji li ma konniex aware minnhom ahna.
Mistoqsija: Intom taghmlu skrutinju inizjali, jekk skond l-iskrutinju inizjali l-affarjiet baqghu l-istess, biex nuza dik l-espressjoni, mela tieqfu hemm. Jekk l-affarijiet inbiddlu mela imbaghad hemm bzonn jerga' jsir il-process tal-EIA...
Twegiba: Jista' jkun li jkun hemm bzonn. Ghax lanqas nista' nghidlek ezatt li jista' jkun hemm bzonn. Jista' jkun li hemm bzonn.
Mistoqsija: Jigifieri l-involviment taghkom mhux necessarjament waqaf hawn?
Twegiba: L-AA sar in full u ahna li ghamilna wkoll, u fil-fatt tawwalna daqxejn wahda il-process tal-EIA biex jigi konkluz, ahna tlabna, meta harget din it-tunnel li per se wahidha hija likely li jkollha bzonn l-EIA, b'mod normali, ahna tlabna lillEIA co-ordinator jaghtina update tal- co-ordinate assessment fejn jiehu into consideration fih l-impatti kollha ta' din il-mina wkoll, over and above, on top of l-impatti tal-progett per se. Jigifieri dik koprejniha, kellna addendum ta' xi 140 pagna biex ikopri dan l-aspett."

Kunsiderazzjonijiet ulterjuri:
Illi mix-xhieda, provi u dokumenti esebiti f'dan il-process, dan it-Tribual jista jinnota dan li gej:
1. Id-dettal tal-mina bhala progett separat ser ikun evalwat f'applikazzjoni gdida, u ghaldaqstant kull aspett dwar kunflitt ma proposti fil-pjan lokali li jistghu jigi milquta bil-proposta tal-mina ser ikunu avalwati f'tali applikazzjoni.
2. Illi pero, huwa car li l-access fi Triq Sant Andrija fil-vicinanzi tal-Madliena huwa ddettat kemm b'permess ta' junction skont PA 3216/16, kif ukoll b'policies tal-Pjan Lokali, ossia NHTR 09 u NHPE O9 li qed jesigu titjieb kemm f'junction u access ghal Pembroke minn din il-parti ta' Triq Sant Andrija, ossia mal-konfini tal-Punent ta' Pembroke, fejn hemm ukoll mahsub park pubbliku maghruf bhala St. Patricks' Park skont Policy NHPE03 u identifikat fil-mappa PE1 fl-istess Plan Lokali.
3. Illi ghalhekk, kull konsiderazzjoni ta' applikazzjoni ta' policies tal-Pjan Lokali fir-rigward il-progett tal-mina huwa f'dan listadju wiehed prematur, u sta ghall-Awtorita' tal-Ippjanar li tikkunsidra kull aspett ta' tali progett fl-eventwali applikazzjoni ta' zvilupp li ghad trid tigi prezentata.
4. Illi dan it-Tribunal jinnota ukoll li l-aggravju dwar nuqqas ta' studji ambjentali fir-rigward il-proposta tal-mina huwa nfondat. Gie muri b'mod car mix-xhieda tas-Sur Kevin Mercieca bhala Deputy Director fl-ERA, li kien kategoriku meta l-ERA giet maghrfa bil-proposta ta' mina bhala mizura ta' mitigazzjoni, kien "sar appropriate assessment u sar ukoll update tal-process tal-EIA." Kif ukoll spjegat b'mod car illi "L-AA sar in full u ahna li ghamilna wkoll, u fil-fatt tawwalna daqxejn wahda ilprocess tal-EIA biex jigi konkluz, ahna tlabna, meta harget din it-tunnel li per se wahidha hija likely li jkollha bzonn l-EIA, b'mod normali, ahna tlabna lill-EIA co-ordinator jaghtina

update tal-co-ordinate assessment fejn jiehu into consideration fih l-impatti kollha ta' din il-mina wkoll, over and above, on top of l-impatti tal-progett per se. Jigifieri dik koprejniha, kellna addendum ta' xi 140 pagna biex ikopri dan l-aspett."

5. Illi f'dan ir-rigward, il-ksur ta' xi direttivi tal-EU dwar l-EIA fl-ebda stadju ma gie pruvat u f'dan ir-rigward l-aggravju dwar nuqqas ta' smiegh xieraq ma jregiex.

6. Illi fil-fhema ta' dan it-Tribunal, l-insistenza tal-appellanti li l-proposta ta' mina hija fittizzja jew kimera mhux kredibbli, u dan tenut il-fatt li l-istess zvilupp approvat huwa suggett u marbut b'mod dirett ma tali mina. Illi kemm Transport Malta kif ukoll Infrstractura Malta huwa konxji ta' tali mina jew konnessjoni diretta bejn is-sit odjern u l-parti ta' Triq Sant'Andrija fiddirezzjoni tal-Punent ta' Pembroke.

7. Minn naha l-ohra, dan it-Tribunal ma jistax jaqbel mas-sottommissjoni tal-Awtorita' jew tal-permit holder li l-mina tista titqies bhala wahda mill-mizuri ta' mitigazzjoni. L-Awtorita', fis-sottomissjoni finali [13 ta' Frar 2019] kkumentat hekk: "tali mina hija wahda mill-potenzjali soluzzjonijiet sabiex jindirizzaq il-problemi tat-traffiku diga prezenti fiz-zona hekk kif identifikati fl-istudji inkluz ukoll fis-Social Impact Assessment.....l-impressjoni li nghatat mill-appellanti li donnu l-izvilupp, kemm il-darba jitwettaq, ser ikun wiehed li m'huwiex accessibbli mit-toroq, hija wahda zbaljata ghall-ahhar. Kif jixhdu lpjanti tal-istess zvilupp approvat , l-progett hu accessibbli (b'vehicular access) minn ta' lanqas zewg toroq li jwaslu ghallparkegg tal-istess progett."

Illi l-permit holder zied jghid li l-mina hija proposta ta' mizura ta' mitigazzjoni u certament jistgha jaghti l-kaz li jekk jigu implimentati mizuri ohra, din il-mizura lanqas ma tkun mehtiega [Risposta ghall-appell prezentat fil-11 ta' Dicembru 2018].

8. Illi huwa korrett kif qed jinghad mill-permit holder li l-mina hija infrastruttura necessarja mhux biss ghal dan il-progett imma ghal diversi progetti li hemm kemm f'Paceville kif ukoll Pembroke, sewwa sew fil-vicinanza ta' Pembroke Park [Ibid.]. Dan konferma mix-xhieda kemm ta' Transport Malta kif ukoll ta' Infrastracture Malta b'dan tal-ahhar emfassizza li "bil-progett u minghajru hawnhekk irid jigi upgraded xorta."

9. Madankollu dan it-Tribunal jinnota li fil-kaz tal-progett in mertu kif approvat, il-proposta tal-mina ma hiex kunsidrata biss bhala wahda mill-mizuri ta' mitigazzjoni li gew kunsidrati mill-TIA u li l-Awtorita' ta' Transport tista tikkunsidra fl-izvilupp ta' titjieb ta' traffic management taz-zona, IZDA hija l-unika mizura mehtiega li trid tigi addotta u li fil-fatt giet mandatorja fuq lizvilupp kif approvat.

10. Dan gie spjegat fil-case officer report hekk kif gej [Vide pagna 46 tad-dokument a fol 4766a fl-inkartament tal-PA 3807/17]:

"All servicing (un/loading of goods and supplies as well as coach boarding/alighting) is to take place within the site boundary, in designated service areas and not on the public highway. In this regard, and due to the fact that all traffic will be directed through the Pembroke Tunnel, the access from the tunnel to the development has been revised to allow for all service vehicles to access the project service area directly through the tunnel at basement -6, also shifting the proposed un/loading bay to the level -6. All other existentry points leading to street level shall only be used as emergency exit points meaning that all vehicles accessing the basement car levels shall do so solely through the proposed Pembroke tunnel."

11. Tali aggustament tal-car-park u restrizzjoni tal-access gie rifless fil-pjanti approvati PA3807/17/4671a fejn qed jigi ndikat iddhul mill-mina, u PA3807/17/4670a/b/d, fejn l-access ghall-parkegg huwa ndikat bhala "emergency exit", ghajr ghassurface parking fil-parti tat-Tramuntana tas-sit odjern (li tali parkegg ma ghandu ebda konnessjoni mal-parkeggi sottostanti).

12. Illi x-xhud Perit Lucien Stafrace kien ukoll car b'din il-posizzjoni meta stqarr li "l-izvilupp kollu l-uniku access li ghandu hija dik it-tunnel……Ir-rakkomandazzjoni tat-TIA kienet illi t-traffiku kollu ser jghaddi minn got-tunnel. B'dik id-dikjarazzjoni, lkonkluzzjonijiet tat-TIA kienu sodisfatti min-naha taghna."
13. Illi ghalhekk skont il-permess tal-izvilupp, il-progett kif approvat jista biss jibda jiffunzjona meta titlesta l-mina. Fih innifsu lpermess jimponi b'mod mandatorju l-izvilupp tal-mina, imma fl-istess waqt ma ebda obbligu ta' zvilupp ta' mina li ghad trid tigi approvata u mwettqa. L-unika triq li ghandhom l-permit holder huwa li f'kaz li l-mina tkun ghada ma gitx imwettqa' jew li addirittura ma ssirx, ikun jehtieg bdil fl-izvilupp kif approvat.

Illi ghalhekk, dan it-Tribunal ihoss li jkun opportun bhala mezz ta' certezza li l-izvilupp ma jkunx jista jigi attwat jekk ma jkunx hemm is-salvagwardji kollha kif indikat mit-TIA, li l-full compliance certificate ghandu jkun ukoll suggett ghall-clearance minn Transport Malta li ticcertifika li l-izvilupp jista jigi utilizzat wara li l-istess Awtorita' tkun sodisfatta li l-infrastruttura tat-toroq tkun adegwata ghall-generazzjoni tat-traffiku li ser jiggenera tali zvilupp.

Aggravju 5:
Dan l-aggravju jsegwi ma dak precedenti u huwa relatat mal-Policy 5.9 tal-FAR Policy, billi l-appellanti qed jesigu li l-izvilupp mhux qed jahseb ghal hlas ta' xoghlijiet infrastrutturali, f'dan il-kaz il-mina, infrastruttura mehtiega kif identifikata fit-TIA bhala mizura sabiex jittaffa l-impatt fuq l-infrastruttura tat-toroq ezistenti u dawk pjanati.
Illi dan l-aggravju mhux sostnut b'dan illi tibdil infrastrutturali fit-toroq identifikati fit-TIA gew konfermati mill-Awtorita' kompetenti, ossia Transport Malta, li kkunsidrat u inkorporat fi progetti ta' transport network ugrade necessarji, fejn gie ukoll spjegat dan li gej:
"It is not normally within the scope of a TIA to put forward detailed working drawings, supported by project specific EIA, technical and financial feasibility studies for the road infrastructure interventions being proposed as mitigating measures. This shall need to carried at a later stage by Infrastructure Malta in order to determine whether the TIA proposal is the optimal road infrastructure solution, whether this could be imporved upon or whether alternative proposals could perform better." [Vide TM Clearance letter tat-8 t'Awissu 2018, a fol 4689a fl-inkartament tal-PA 3807/17]
F'dan ir-rigward gjaladarba t-traffic network upgrade – inkluz il-mina - ser jibqa' fir-responsaiblilita ta' TM u l-IM – l-onus ser jibqa' fuq dawn l-entitajiet li jimplimentaw tali progetti ta' toroq jekk ikun mehtieg wara li dawn gew prezentati b'mod dettaljat mill-permit holder traminte t-TIA, u l-istess TM qablet mal-konkluzzjonijiet tieghu.

Aggravji 11 u 14
Illi dawn l-aggravji jirrigwardja l-parti mmarkata bahal 'Site C' li taghmel parti mill-kosta fuq in-naha tan-Nofsinhar ta' Triq ixXattt ta' San Gorg. L-aggravju 11 huwa relatat mal-izivlupp fuq il-kosta, fil-waqt li aggravju 14 huwa relatat ma tgwadija talkosta skont l-Att tal-2016 li jemenda l-Kodici Civili fir-rigward id-demanju pubbliku tal-kosta.
Illi l-appellanti qed isostnu li fuq din il-parti tal-kosta ser jigi krejat 'beach lido' privat, li ser iwassal ghal private beach club. Dan tal-ahhar ser jeskludi l-pubbliku u bilfors jikkonsisti f'xi forma ta' invervent fuq l-istat naturali tal-kosta - li presumabilment jesigu strutturi pemamenti biex ikunu separat l-uzu eskluzziv tal-beach lido mill-pubbliku generali.

Illi l-Policy NHCV03 tal-Pjan lokali jeskludi kull tip ta’ zvilupp fuq din il-parti tal-kosta kif identifikat fil-mappa PV1.
L-appellanti qed jirrilevaw li l-intervent propost mhux minuri jew temporanji u fl-ebda mod ma jagevola l-access jew uzu tal-kosta izda sempliciment izid struttura mdaqqsa ta’ ristorant u jkompli jintensifika l-kommercjalizzazzjoni tal-kosta bi ksur tal-Policy NHCV03 u NHRL03 tal-Plan Lokali, u l-Coastal Objective 1 tal-iSPED.
Madankollu dan it-Tribunal huwa tal-fehma li tali aggravju mhux fis-sewwa, billi l-pjanti approvati u l-kondizzjonijiet mposti filpermess de quo ma jghamlu ebda referenza ghal xi strutturi mdaqqsa, permamenti jew ta’ xi stabbiliment kummercjali (ristorant) kif allegat. L-uzu ta’ parti mill-kosta kif identifikat f’Site ‘C’ u l-pjanta approvats PA 3807/17/11P tirrigwardja deck area b’uzu ta’ bar, u bl-ebda mod ma qed taghmel referenza ghal xi private lido jew zona esklussiva ghall-uzu tal-klijenti jew residenti talkumpless ‘City Centre’. Ta’ minn izied illi ‘Site C’ huwa wiehed limitat fid-daqs u ma tirriflettiex l-estent tal-kosta ezistenti kif qed jigi ndikat fir-rikors tal-appell, filwaqt l-uzu ta’ tali sit huwa wiehed temporanju, skont il-kondizzjoni numru 11 tal-permess de quo fejn qed jigi assigurat ukoll l-access pubbliku ghal kumplament tal-kosta li mhiex parti mill-konfini ta’ Site C.

Illi ghalhekk, dan it-Tribunal huwa tal-fhema li tali uzu tal-kosta huwa fil-limiti ta’ dak li tipprovdi l-Policy NHCV03, proviso (ii) li tipprovdi illi “Minor interventions that would improve public access and use of the coast provided that these interventions are of a temporary nature, are totally reversible, and provided that they do not detract from the character of the designated natural coastal areas.” Tali struttura hija wahda ta’ uzu temporanju, biswt il-hajt ta’ triq u ghaldaqstant mhux qed tohloq xi mpatt negattiv fuq il-kosta, filwaqt li ma hemm ebda permess li b’xi mod ser jigi ostakolat l-access u l-uzu liberu talkosta. F’dan ir-rigward l-aggravju fir-rigward id-demanju pubbliku mhux sostnut. F’dan ir-rigward dawn l-aggravji qed jigu michuda.

Aggravju 8:
Illi dan l-aggravju jirrigwarjda l-floorspace tal-apartamenti fl-FAR site, ossia fit-torri, fejn hemm numru ta’ apartamenti li huma anqas minn 150 metru kwadru u skont l-apppellanti dan jirrizulta fi ksur tal-FAR Policy li tesigi ghall-apartamenti fi zvilupp ta’ FAR.
Illi saret referenza ghall-paragrafu 7.11 tal-FAR Policy li huwa s-segwenti:
“Although a preferred use for proposals which include tall buildings has been indicated, MEPA will apply criterion (ii) (paragraph 5.7) of this policy to achieve the best mix of uses. Residential uses will be considered as part of the mixed land use schemes provided that when they are located within the tall building, they offer high quality, prestigious units with large floor spaces of at least 150m² for each unit (which equates to the minimum size of a semi-detached apartment/ maisonette in a villa area) and with management structures for common areas. Dwelling units intended for sale or short/long lets to foreigners will not be considered as tourism development and hence will form part of the residential component of the scheme.”
Illi kemm l-Awtorita’ kif ukoll il-permit holder sostnew li l-izvilupp qed johloq diversita fit-tipologija t’apartamenti li jvarjaw filkobor taghhom, ghalkemm l-average floorspace ta’ kull apartament huwa dak ta’ madwar 194 metru kwadru. Il-permit holder zied jghid li l-inkluzjoni t’apartamenti ta’ daqs anqas minn 150 metru kwadru ma saritx sabiex jiddeffes xi apartamenti addizzjonali f’xi livelli tat-torri.
Illi dan it-Tribunal jinnota li d-dicetura tal-Policy tal-FAR taghmel distinzzjoni bejn il-Policy text propju li jinsab f’sezzjoni 5 taddokument, u diversi linji gwidi dwar

informazzjoni necessarji u kriterji ohra ta' siti appropriati u disinn f'sezzjonijiet specifi ohra talistess dokument. Il-paragrafu 7.11 huwa propju gwida dwar mix-use tal-FAR development, ghalkemm fir-rigward ta' uzu residenzjali dan izied jghid li "high quality, prestigious units with large floor spaces of at least 150m² for each unit (which equates to the minimum size of a semi-detached apartment/ maisonette in a villa area) and with management structures for common areas."
Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, spazju ta' 150 metru kwadru mhux wiehed tassattiv, billi tali figura qed tigi mqabbla ma standard ta' villel, fejn ghalhekk l-emfazi huwa li jigi provdut up-market apartaments iktar minn standard fiss jew rigidu ta' spazju intern. Fil-kaz odjern, mill-pjanti approvati tat-torri, b'mod partikolari PA 3807/17/1675a, huwa evidenti li kull sular ghandu hames apartamenti mifruxa fuq floorspace ta' 896 metru kwadru (eskluz il-partijiet komuni, kif ukoll spazzji esterni), fejn ghaldaqstant laverage floorspace huwa dak ta' madwar 179 metru kwadru. Certament, mhux il-kaz li b'apartamenti ta' anqas minn 150 metru kwadru qed jizdied id-densita tal-uzu fit-torri, u ma ngabet ebda prova li dawn mhux ser ikunu ta' standard gholi ta' disinn, ghaldaqstant tenut kont ta' dawn il-fattispeci, l-aggravju mhux qed jigi milqugh.

Aggravju 9
F'dan l-aggravju qed issir referenza ghall-paragrafu 6.4 tal-FAR, billi qed jigi sostnut li s-Social Impact Assessment (SIA) li gie prezentat ma jinkludix Transport Assessment b'deskrizzjoni jew mitigazzjoni tal-progett fuq l-infrastruttura lokali u/jew transport pubbliku ghax il-mizuri ta' mitigazzjoni huma kimerici u ipotetici. Inoltre l-SIA hu difettuz ghax ma jirrflettix pjenament dak li qalu n-nies intervistati u jeskludi informazzjoni essenzjali.
L-unika prova f'dan ir-rigward giet mill-affidavit tal-Perit Dr John Ebejer fejn sostna li l-SIA huwa 'flawed' billi tali studju 'does not provide a true picture of eventual social impacts and therefore in this respect it misled the PA Board in its decision.' Gie rilveat ukoll li mhux l-intervisti kollha gew prezentati fl-istudju – inkluz tal-Perit Ebejer stess – filwaqt li sostna li 'the eventual report was drafted in a way to sustain a predetermined conclusion – cioe – that residents accept the development and that they were merely proposing mitigating measures.'

Illi fil-kaz odjern, it-Tribunal jinnota li tali aggravju mhux sostnut. Illi l-istharrig tal-SIA gie spjegat b'mod dettaljat fil-case officer report fejn intwera bic-car li hemm oppossizzjoni ghall-izvilupp mil-maggoranza tar-residenti tal-madwar. Fl-istudju ma gewx biss prezentat numru ta' social impacts, izda ukoll gew prezentati numru ta' mizuri u rakkomandazzjonijiet fir-rigward tal-izvilupp u leffetti tieghu. F'dan ir-rigward, l-aggravju huwa wiehed infondat u ghandu jigi michud.

Aggravji 15
Dawn jirrigwardjaw l-ilement tal-appellanti fir-rigward ta'
(i) nuqqas ta' konsiderazzjoni ta' numru sostanzjali ta' raprezentazzjonijiet minn terzi persuni nteressati bi ksur talArtikolu 72(2) tal-Kap 552;
(ii) nuqqas ta' osservanza tal-Kap 552 u l-Konvenzjoni ta' Aarhus billi gie sostnut li l-Bord tal-Ippjanar naqas li jiggustifika d-decizjoni ghal hrug tal-permess, billi kien hemm ukoll nuqqas ta' pjanar, studji u skrutinju ta' mizuri mitiganti, li jilledi fuq id-dritt ta' smiegh xieraq.
Illi fil-fehma kunsidrata ta' dan it-Tribunal, dan l-aggravju huwa bla bazi, tenut illi minn ezami tal-process tal-applikazzjoni de quo u fil-mument tad-decizjoni, ma

hemm ebda ndikazzjoni jew prova li l-Awtorita' tal-Ippjanar naqset mid-doveri li tikkunsidra loggezzjoni mressqa jew li ma sostnietx b'ragunijet ta' ppjanar id-decizjoni favur il-hrug tal-permess. L-inkartament talapplikazzjoni jindika bic-car process kontinwu ta' konsultazzjoni, filwaqt il-konsiderazzjonijiet favur il-hrug tal-permess kienu prezentati mic-Chairperson Ezekuttiv tramite l-case officer report li gew milqugha bid-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar.
Illi l-argument tal-appellanti li gjaladarba hemm numru ta' oggezzjonijiet kontra l-izvilupp dan ghandu jwassal ghal direzzjoni unika ta' rijfut ma jsibx sosten fl-Artikolu 72 tal-Kap 552. Filwaqt li l-Awtorita' ghandha tqies kull haga ta' sustanza skont id-dispost tal-Artikolu 72(2), mhux minnu li tali konsiderazzjonijiet materjali jew rapprezentazzjonjiiet varji ghandhom jikkancellaw jew jiehdu precedenza fuq il-pjanijiet jew il-policies ta' ippjanar meta dawn tal-ahhar huwa l-fondament tal-kontroll tal-izvilupp.
Kull proposta tal-izvilupp li titressaq quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar tigi deciza skont il-Ligi mill-Bord tal-Ippjanar jew lKummissjoni tal-Ippjanar skont il-kaz, u mhux mill-konsulenti esterni (li ghandhom rwol konsultattiv fid-development application process) jew minn terzi persuni nterressati. Jista' jkun li ebda konsulent estern ma jkollu oggezzjoni ghall-proposta tal-izvilupp li titressaq quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar, jew ma jkun hemm ebda rapresentazzjoni ta' terzi persuni; dan ma jfissirx li l-istess proposta ma tistax tkun wahda oggezzjonabbli mil-lat ta' planning; ma jfissirx li l-istess proposta ma tistax tkun wahda li tmur manifestament kontra l-policies u r-regoli tal-ippjanar applikabbli.
Illi dan it-Tribunal gja spjega kif l-Awtorita' kellha tkun aktar sensittiva fuq l-impatt tal-madwar, tenut anke l-kobor eccessiv talizvilupp, u l-konsegwenzi li dan ser ihalli, b'mod partikolari dak viziv fuq il-lokalita' ta' Pembroke. Minn naha l-ohra, kif inhu mressaq dan l-aggravju ma jistax jigi akkolt tenut li d-decizjoni mehuda mill-Bord tal-Ippjanr kienet fil-limiti tad-dispost talArtikolu 72(2) tal-Kap 552.

Aggravju 16
Illi f'dan l-aggravjiuqed isir referenza ghan-nuqqas ta' Development Brief skont id-dettami tal-Policy NHPE09 tal-Pjan Lokali, kif ukoll qed jitressaq l-ilment li ma sarx masterplan adegwat.
Illi skont l-appellanti kellu jsir development brief skont kif indikat fil-Policy NHPE09 sabiex jigi mfassal l-parametri tal-ippjanar taz-zona bhal l-uzu u fatturi ohra relevanti ta' pjannar. Illi tali policy issemi ukoll li jekk hemm applikazzjonijiet li jistghu jippregudiaw l-oggettivi tad-devleopment brief, dawn ghandhom jigu rrifjutati. Ghalhekk skont l-appellanti, tali zvilupp kbir ha jaffetwa u jippregudika l-oggettivi tad-developemnt brief specjalment rigward il-provizjonijiet ta' spazji miftuha u St Patrick' Park.
Madankollu, dan it-Tribunal seta' jinnota li l-ilment huwa dirett lejn l-izvilupp tal-mina dment illi Policy NHPE09 ma tapplikax ghas-sit mertu ta' dan l-appell. Illi l-mina giet identifikata fit-TIA u progetta skont pjanta 4669a fl-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, imma ma taghmilx parti mill-permess de quo. Illi dan it-Tribunal gja ikkunsidra ilment simili dwar l-impatt tal-mina filkunsiderazzjoni tal-aggravji 12 u 13 hawn supra f'din id-decizjoni, u tenut illi tali zvilupp tal-mina ghad irid jigi skrutinat f'aktar dettal f'applikazzjoni ta' zvilupp separata, kunsiderazzjoni utlerjuri ta' tali aggravju jmur lil 'hin mill-mertu ta' dan l-appell.
Illi l-bzonn ta' masterplan ma giex spjegat, ghalkemm mill-aggravju wiehed jista jippresumi li dan qed isir referenza ghal htiega ta' pjan holistiku rigeward tall buildings li jkopri z-zona ta' Paceville jew zona akbar fil-madwar. Illi certament tali

aggravju jmur oltre l-mansjoni ta' dan it-Tribunal, li f'dan ir-rigward, il-gurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal hija limitata ghad-decizjoni tal-Bord talAwtorita' minn decizjoni ta' hrug ta' permess. F'dan ir-rigward dan it-Tribunal ser jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' tali aggravju.

Aggravji 17 and 18
Dawn l-aggravji jirrigwardjaw l-ilmenti tal-appellanti ghall-nuqqas ta' studji u skrutinjar adegwat li jipperikola il-biodervisita u lambjent fiz-zona, u nuqqas ta' harsien tal-ligijiet direttivi, pjanijiet u linji gwida dwar tniggiz, emissjonijiet, skart, xogholijiet u operazzjonjiet fuq il-madwar u effetti tat-trasport.
Illi tali aggravji huma genereci, u bl-ebda mod ma gew sostnuti. Fil-provi provduti gie muri li sar studji addizzjonali anke firrigward ta' Natura 2000, permezz ta' appropriate assessment fir-rigward il-proposta ta' mina fejn ma giex eskluz studji addizzjonali meta tali applikazzjoni ta' zvilupp tigi prezentata. Il-permess de quo jahseb ghal diversi mizuri ta' kif ser jitwettaq lizvilupp, inkluz il-metodoligija ta' hatt u rikostruzzjoni ta' bini skedat, l-iskavavar tas-sit, b'attenzjoni partikolari fiz-zona skedata ta' Ghar Harq Hammiem - b'dan tal-ahhar spjegat fid-dettal fix-xhieda tal-Perit Adrian Mifsud [Xhieda moghtija fis-seduta tal-31 ta' Jannar 2019]- kif ukoll metodoligija ta' kostruzzjoni. Illi ghalhekk dawn l-aggravji mhux sostnuti u ghandhom jigu michuda.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qieghed:
(i) jichad l-aggravji numri 1 sa 5, 8, 9, 10, 11, 14 u 15 sa 18, u
(ii) jilqa' b'mod limitat l-aggravji numri 6, 7, 12 u 13 kif gew kunsidrati hawn fuq f'din id-decizjoni,
b'dan illi filwaqt li qed jikkonferma d-decizjoni favur il-hrug tal-permess tal-izvilupp, qed ihassar in-notifika tal-permess tal-1 t'Ottubru 2018, u jordna lill-applikant sabiex fi zmien 60 gurnata mil-lum, jipprezenta pjanti godda bit-tibdil segwenti:
1. Zieda ta' open public space fl-ammont ta' 269.5 metru kwadru preferribilment fl-FAR site madwar it-torri, kif ukoll jitnehha kull tisqief ta' tali spazju pubbliku b'referenza ghall-konsiderazzjonijiet maghmula minn dan it-Tribunal fir-rigward tal-Aggravju numru 6;
2. Caqlieq l-isfel tat-torri b'madwar 10 metri bi tnehhija ta' livell numru 1 u 'tech. floor' sovrastanti u caqliq l-isfel b'madwar 8 metri tal-bini tal-lukanda bi tnehhija tal-livelli numru 1 u 2, b'dan illi ghandha ssir referenza ghall-konsiderazzjonijiet ta' dan itTribunal fir-rigward tal-Aggravju numru 7.
3. Illi l-bdil fid-disinn tal-lukanda jrid jahseb ghall-integrazzjoni tal-faccata ezistenti tal-bini skedat li ghandha tigi mibnija millgdid;
4. Ghandu jigi prezentat ukoll update tat-TIA f'kaz illi jkun hemm riduzzjoni ta' numru ta' parkegg bhala konsegwenza ta' tibdil fl-uzu fil-livelli sottostanti l-bini tal-lukanda, u tat-torri rispettivament, b'dan illi ghandu jigi konfermat li l-parkegg provdut huwa sufficjenti ghad-domanda tal-izvilupp.
B'dan illi s-Segretgarju tal-Bord tal-Ippjanar ghandu fi zmien tletin gurnata mill-prezentazzjoni ta' tali pjanti u dokumenti amendati hawn fuq msemmija, u jkun sodisfatt li tali pjanti u dokumenti jkunu konformi ma din id-decizjoni, kif ukoll mal-kondizzjonijet, u dokumenti gja approvati, johrog mill-gdid il-permess tal-izvilupp PA 3807/17, b'dan illi fil-kundizzjoni numru 9 – Compliance (Competion) Certification, wara l-ahhar paragrafu (iii), ghandu jizdied is-segwenti:

"(iii) Certification from Transport Malta confirming that the existing road network infrastructure is adequate to cater for the generation of traffic by the development in accordance with the conclusions of the TIA."

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellanti huma s-segwenti:

1. Il-membru tal-Bord Matthew Pace naqas li jiddikjara l-konflitt ta' interess tieghu fil-progett billi hu franchisee ta' Remax Alliance Swieqi, affiljata ma' Remax Malta li taqsam database u website kommuni ma' agenziji ohra ta' Remax li kienu qed jirriklamaw ghal bejgh il-progett soggett ghall-applikazzjoni. In oltre Michael Bonello, direttur ta' Remax Malta hu sieheb f'Remax Allliance Swieqi u Remax Alliance Tigne (mnejn iddahhal ir-reklam tal-progett). Dan it-tip ta' interess hu projbit bl-artikolu 63(4)(e) tal-Kap. 552. It-Tribunal skarta l-aggravju billi qal li l-partijiet kollha interessati kienu jafu bil-progett ta' notorjeta pubblika tant li kien hemm membri ohra tal-Bord li esprimew pubblikament kif ser jivvottaw;

2. It-Tribunal ikkonkluda li ghandu jigi mwaqqa' l-bini skedat fi grad 2 ta' St. George's Barracks u tigi mizmuma l-qoxra jew hajt wiehed ghax id-decizjoni tal-Bord tal-Awtorita 'kienet wahda informata' u ma kellux raguni biex jiddisturbaha. Tali konkluzjoni hi zbaljata fil-fatt billi l-istudji ikkunsidrati mill-SCH u li fuqhom hareg in-nuqqas ta' oggezzjoni kienet ibbazata fuq dokument tal-Perit Thake maghmul qabel il-prezentata tal-applikazzjoni fejn hu stess jammetti li ma setghax jevalwa l-ispazji interni ghax is-soqfa kienu mghottija b'soqfa foloz, ghalkemm ikkonstata li l-verandas kellhom is-soqfa originali bix-xorok u travi tal-injam, u fil-livell ta' isfel kien hemm kmamar bl-arkati tal-gebel u xorok. Irrizulta in oltre waqt l-access tat-23 ta' Jannar 2019 waqt l-access li sar mit-Tribunal, fejn kienu tnehhew hafna mis-soffitti foloz kien irrizulta li gran parti tas-soqfa tal-ground floor kellhom 'ribbed arched ceilings', xorok originali u travi tal-injam fi stat tajjeb. Dan jikkontrasta ma' dak li qal il-perit Darren Sciberras, il-perit tal-progett, li mhux expert fil-wirt kulturali, fir-rapport tieghu fejn iddeskriva b'mod zbaljat li parti kbira mill-bini originali kien gdid u li kellu jigi eliminat, mentri l-espert storiku Dr Reuben Grima iddeskriva din il-parti tal-binja bhala originali. Anki waqt l-istess access gew kostatati zewg plakek originali regimentali li qatt ma kienu gew identifikat qabel. Dan jikkombacja ma' dak li qal il-perit Thake li kienet ta' importanza vitali li jigu identifikati dawk l-elementi kollha arkitettonici li kellhom jigu preservati mill-blokka originali tal-barracks, u li jinzammu l-logog fuq iz-zewg sulari

mhux biss il-qoxra. It-Tribunal ghalhekk iddecieda fuq informazzjoni mhux kompleta u skorretta. Ziedu f'dan l-aggravju illi t-Tribunal ukoll zbalja legalment meta qies l-importanza u l-portata tal-izvilupp meta paragunat ma' dak li kellu jigi preservat mil-binja originali billi jigi eliminat dik il-parti tal-bini skedat li ma kellux valur gholi tenut kont tal-interventi fuqu. L-appellanti isostnu li l-estent tal-izvilupp mhux konsiderazzjoni materjali li tiggustifika demolizzjoni ta' bini skedat u t-Tribunal naqas li jiggustifika l-iskartar tal-prezunzjoni kontra demolizzjoni ta' bini skedat f'P5 tad-DC 2015 jew policy UC07 inkorporata fil-pjan strategiku. It-Tribunal naqas li ;jindirizza l-kwistjoni mqajma li jekk l-applikant ried jiddemolixxi parti kbira mill-binja skedata kellu iressaq talba ghal discheduling;

3. It-Tribunal skarta l-policy FAR 2014 dwar il-floor space tal-appartamenti f'bini gholi fejn fl-artikolu 7.11 jispecifika d-dimensjonijiet mandatarji b'almenu 150 metru kwadru u qal li dan il-qies mhux wiehed tassattiv u l-enfazi kellha tkun ghal provizjoni ta' upmarket apartments iktar minn standard fiss jew rigidu ta' qies. Din hi applikazzjoni zbaljata tal-policy;

4. Id-decizjoni tat-Tribunal skartat id-dettami mandatorji ta' trasfermiment ta' gross floor space bejn parti u ohra tas-sit fl-applikazzjoni definit bhala l-FAR site skont FAR Appendix B(10)(1) fejn kellu jigi applikat artikolu B15 tal-FAR pollicy li tirrikjedi b'mod car illi jigi provdut spazju miftuh ekwivalenti ghal mhux inqas minn 0.5 tal-arja totali tas sit tal-proposta shiha mhux 0.5 tal-arja mdawra bit-toroq u eligibbli ghal FAR. It-Tribunal erronjament jinsisti li l-ammont ta' spazju miftuh ghandu jkun biss ta' 0.5 tas-siti bejn liema sar it-trasferiment ta' gross floor space cioe 0.5 ta' site B u l-FAR site. Dan hu zbaljat ghax il-policy ma tghidx hekk izda issemmi '0.5 of the total site area of the whole proposal'. In oltre t-Tribunal injora l-fatt li gie uzat il-mekkanizmu tal-FAR fuq sit mhux definit bhala tali cioe site B. Dan il-fatt injorat mit-Tribunal zied id-developable gross floor space tal-izviluppatur bla ma gew rispetati l-obblligi l-ohra tal-FAR policy;

5. Id-decizjoni tat-Tribunal tiskarta l-Hotel Adjustment Policy 2014 li zviluppa li japplikaw din il-poloicy ma jistghux ikunu mibnija fuq siti jew zoni skedati. Dan l-aggravju quddiem it-Tribunal gie injorat u ma qies li l-hotel ser jinbena fuq il-barracks ta' San Gorg, u li l-fatt li l-izviluppatur ma halliex barra l-arja tal-bini skedat irrizulta f'zieda mal-gholi tal-lukanda u l-impatt viziv taghha;

6. L-izvilupp tal-mina bhala mizura ta' mitigazzjoni ghall-effetti tal-bini massic saret ferm wara l-applikazzjoni u wara l-gheluq tal-konsultazzjoni mal-pubbliku apparti li turi li tghaddi minn taht special area of conservation. Ma sarux studji fuq il-geomorfologija tal-mina, id-disinn tal-intern u teknologija biex jigi trattat jew dispost l-emissjonijiet mill-mina, feasibility study, u l-hlas ghaliha. Madankollu t-Tribunal wasal ghal konkluzjoni li l-mina hi mandatorja u l-unika mizura li kellha tigi addottata. Apparti dan ma hemm ebda bazi legali ghad-decizjoni tat-Tribunal li jordna update tat-Traffic Impact Assessment u li l-compliance certificate johrog biss wara dikjarazzjoni taq' Transport Malta. Dan ghaliex Transport Impact Assessment jsir fil-qafas ta' EIA fejn il-pubbliku jista' jippartecipa fil-process shih minn stadju bikri u mhux meta ha jkun hemm tibdil sinifikanti fid-disinn tal-progett u mizuri ta' mitigazzjoni li huma opri infrastrutturali kbar. Dan wassal ghal framentazzjoni ta' studju ambjentali biex il-pubbliku u l-appellanti ma ghandhomx l-opportunita li jaghmlu sottomissjonijiet u studju u jcahhad lil terzi mid-dritt li jappellaw it-tibdil estensiv;

7. L-appellanti sostnew quddiem it-Tribunal li l-izviluppaturi ma identifikawx u mhux ser jikkontribwixxu ghal mizuri rimedjali necessarji senjatament il-mina. It-Tribunal ikkonkluda li t-traffic network upgrade inkluz il-mina kienu ser jibqghu fir-responsabilta ta' Transport Malta u IM li jimplimentaw l-progett tat-toroq minghajr ma indirizza l-aggravju tal-appellanti u ma ikkunsidrax il-letter of commitment mill-Gvern li qatt ma kienet disponibbli ghal Bord tal-Awtorita sa meta ha d-decizjoni u l-obbligazzjonijiet jew kondizzjonijiet assunti mill-Gvern appart li l-kuntratt ta' koncessjoni bejn il-Gvern u l-izviluppatur ma jistipulax il-mina bhala mitigazzjoni infrastrutturali;

8. L-appellanti ressqu aggravji fis-sens li ma gewx konkluzi d-development briefs NHPE09 u NHPE10 u l-izvilupp approvat u l-mizuri ta' mitigazzjoni ser jippregudikaw il-kompilazzjoni tieghu. It-Tribunal kien kontradittorju meta qies li l-mina li hi ser tizbokka f'St. Patrick's Park u z-zona tad-Development Brief mhix haga certa u jridu jsiru l-istudji u mbaghad jghid li hi mandatorja.

L-ewwel aggravju

It-Tribunal fil-konsiderazzjonijiet tieghu dwar dan l-aggravju ghamel enfasi fuq il-'guidelines on the prevention and management of conflicts of interest in EU

decentralised agencies', bhala l-bazi li fuqha iddetermina jekk il-membru tal-Bord tal-Awtorita tal-Ippjanar Matthew Pace kellux konflitt ta' interess fil-aggudikazzjoni tal-progett soggett ghal dan l-appell liema konflitt seta' wassal ghal nuqqas ta' imparzjalita fil-vot tieghu.

Jigi precizat illi l-aggravju kif impostat ma jirrigwardax l-indipendenza tal-Bord tal-Ippjanar izda l-imparzjalita ta' wiehed mill-membri tal-Bord limitat ghal dan l-izvilupp peress li skont l-appellanti kellu interess fil-progett li kien qed jigi kunsidrat u aggudikat mill-Bord. Il-Qorti tqis illi l-konflitt ta' interess ghandu jitqies mill-lenti oggettiva cioe kif jitqies il-fatt ilmentat mill-ghajnejn tal-pubbliku in generali u dak soggettiv u cioe kif jitqies minn ghajnejn il-partijiet involuti fil-vertenza.

Fil-kaz quddiem din il-Qorti jidher mill-atti li Matthew Pace bhala membru tal-Bord tal-Ippjanar ghandu interess attwali u dirett f'agenzija ta' reklamar ta' proprjeta ghal bejgh u kiri u illi dan il-progett kien qed jigi riklamat minn agenzija ohra affiljata li sieheb fiha hu wkoll sieheb fl-agenzija ta' Matthew Pace. Il-progett kien qed jigi reklamat qabel ma ittiehed ebda vot mill-Bord tal-Ippjanar. Jirrizulta wkoll mill-provi (ara xiehda ta' Mark Micallef u Michael Bonello fol. 135 et seq. u 166 set seq. rispettivament) li l-agent li jkun wasal ghal bejgh ta' xi proprjeta fid-database tal-agenzija principali li kellu access ghaliha Matthew Pace ukoll, jiehu 'commission', anki jekk ma jkunx qed jirriklamaha direttament. Ghal fini ta' dan l-aggravju hi irrelevanti kif titqassam il-commission bejn id-diversi agenziji taht l-istess kappa jew il-quantum tal-commission. Ir-rilevanza f'dan l-istadju tal-konsiderazzjoni tal-Qorti hi li Matthew Pace qua membru tal-Bord kien f'pozizzjoni li jdahhal commission minn bejgh ta' proprjeta tramite l-agenzija tieghu liema proprjeta kienet ghadha tifforma parti minn progett li ma kienx ghadu approvat u li l-approvazzjoni tieghu kienet tiddependi wkoll mill-vot tieghu fuq il-Bord tal-Awtorita. Dan juri bla ebda dubju li Matthew Pace kellu interess car u dirett fl-ezitu tal-vot dwar il-progett li mill-approvazzjoni tieghu seta' potenzjalment ibbenefika finanzjarjament, zghir kemm seta' kien zghir dan il-beneficcju finanzjarju. Tali interess kellu b'obbligu jigi dikjarat fil-bidu nett qabel bdiet tigi diskussa l-proposta ta' zvilupp u kellu jwarrab milli jkun parti fid-deliberazzjoni u fid-decizjoni tal-Bord fuq dan il-progett. Fil-fehma tal-Qorti, l-interess tieghu fil-progett lanqas kellha tkun kwistjoni ta' oppozizzjoni o meno mill-

partijiet kollha koncernati izda messu astjena milli jkun parti mill-Bord li jiddeciedi din il-proposta ta' zvilupp. Fil-fehma tal-Qorti Matthew Pace kien ifalli mill-aspett oggettiv u soggettiv tal-imparzjalita rikjesta.

Irid jitqies li l-membri tal-Bord bhala kull persuna ohra li b'xi mod jew iehor taqdi funzjoni pubblika f'kumitat ta' aggudikazzjoni li fiha ghandha sehem fil-process deciziv trid mhux biss tkun izda tidher b'mod trasparenti li tkun indipendenti fl-adempiment tal-inkarigu u imparzjali mill-izvilupp mertu tal-aggudikazzjoni. B'dan il-mod biss jista' jigi assikurat ghas-serhan tal-mohh tas-socjeta li l-process kien wiehed ghal kollox trasparenti. Il-kwistjoni iddur kollha ma' dak li s-socjeta tistenna bi dritt minn dak li gie fdat f'idejhom poter ta' decizjoni b'mod partikolari u b'aktar enfasi f'istituzzjojnijiet ta' sensitivita partikolari u aktar fuq kwistjonijiet ta' interess nazzjonali bhal ma huma dawn ta' zvilupp li jolqot il-generalita tas-socjeta. It-trasparenza li t-Tribunal sostna bhala principju ma jridx jibqa' kelma miktuba izda attwata bil-fatt. Il-fatt innifsu li l-membru kellu interess fi zvilupp li jekk approvat seta' ipprovdielu introjtu mill-bejgh ta' partijiet tal-izvilupp irrendih oggettivament biased.

Il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti li Matthew Pace kellu xi divjet li jkun membru tal-Bord per principju ghax ivvjola l-artikolu 63(4)(e) tal-Kap. 552 li jiprojbixxi li persuna tkun membru ghax ikollha interess finanzjarju jew interess iehor f'xi impriza jew attivita li x'aktarx ma jhalliehiex taqdi sewwa l-funzjonijiet taghha bhala membru tal-Bord tal-Ippjanar. Dan is-subartikolu qed jirreferi ghal impediment b'mod generali fejn l-interess tieghu finanzjarju jew attivita hi x'inhi tista' timpedih milli oggettivament jaqdi l-funzjoni tieghu bhala membru f'kull kaz quddiem il-Bord, mentri l-impediment relatat mil-membru Matthew Pace hi ta' natura specifika indirizzata lejn progett partikolari li fih irrizulta li kellu interess pekunjarju jekk mhux attwali izda certament potenzjali u dan b'mod realistiku mhux ipotetiku.

Il-membru koncernat ma setghax jiddeciedi fuq progett li fih kellu interess patrimonjali potenzjali bl-approvazzjoni tal-progett. Il-partijiet senjatmanet l-appellanti ma setghux ikunu mohhom mistrieh mill-vot imparzjali ta' Matthew Pace tenut kont ta' dan il-fatt u n-nuqqas ta' imparzjalita soggettiva hi wkoll raguni ghaliex l-agravju jigi milqugh.

Il-Qorti hi sorpriza bil-mod kif hares lejn din il-kwistjoni t-Tribunal. Il-fatt li l-partijiet kienu jafu li l-progett hu ta' notorjeta pubblika ma fiha ebda rilevanza ghal membri li qed jiggudikaw fuq il-progett anzi kien jinkombi fuqhom cirkospezzjoni aktar ardua biex izommu ruhhom il-boghod mill-inferenza ta' dak li kien qed jigi maghdud jew rapportat. Jekk kien hemm membri tal-Bord li esprimew ruhhom pubblikament kif ser jivvotaw, dan hu dell skur ghall-imparzjalita u serjeta mistennija minnhom, anzi kien ikun kaz car ta' rikuza li membru jesprimi ruhu fuq l-ezitu ta' vot tieghu qabel ma qed issir id-deliberazzjoni finali u vot fuq il-progett. Ma jfissirx li membru ma ghandux isaqsi u jintervjeni b'domandi jew argumenti waqt is-seduti pubblici biex jifhem u japprezza ahjar il-proposta izda dan hu ferm il-boghod minn dak li donnu ra bhala fatt normali t-Tribunal. Il-Qorti tenfazizza li r-rispett u sens ta' rassikurazzjoni f'kull entita pubblika specjalment dawk fejn hemm process ta' aggudikazzjoni tesigi minn kull persuna afdata b'din il-mansjoni komportament rett u sieket min kull svog pubbliku tal-hsibijiet tieghu u ghandu jesprimi ruhu biss fil-gudikat bil-vot tieghu u l-hsibijiet tieghu mgharfa biss bil u fil-gudizzju responsabbli u motivat ghal ghanijiet xierqa. Kwindi t-Tribunal zbalja li qies li kull nuqqas ghandu jittiehed bhala xi mitigazzjoni ghal nuqqas iehor. Anki jekk kien notorju li membru kellu agenzija li kienet qed tippubblicizza l-progett qabel l-approvazzjoni tieghu ma hi ta' ebda skuzanti, anzi titfa' dubji fuq il-kredibilita tal-membru u tal-istituzzjoni nfisha, dubji li ma ghandhomx ikunu hemm u jigu krejati kultant b'nuqqasijiet li ma jkunux gew mistharrga sew u rimedjati ab initio dan kollu b'dewmien krejat inutilment u spejjez kbar ghal partijiet koncernati.

Il-Qorti tara biss f'dan l-episodju li progett li hu wiehed enormi b'riperkussjonijiet finanzjarji enormi jigi trattat b'dan il-mod legger minn dawk li ghandhom id-dmir ma jikkrejaw ebda ostakolu anki involontarju ghad-decizjoni gusta u bla ebda percezzjoni ta' bias oggettiv jew soggettiv dwar jekk il-progett jimmeritax jew le approvazzjoni. Ebda ombra ta' dubju apparenti ma ghandu jkun hemm f'ebda decizjoni fuq talba ta' zvilupp u dan jinghad b'enfasi akbar fuq progett ta' dan il-kobor li jigi stutilfikat mhux fuq il-mertu tieghu izda fuq leggerezza ta' komportament li seta' finalment jigi evitat. Il-Qorti ma tarax importanti f'dan il-kuntest jekk il-progett kienx jew ma kienx jigi approvat bi jew minghajr il-vot tal-membru Pace. Darba li tillaxka l-principju rigoruz

ta' responsabilta assunta bil-pozizzjoni li wiehed jokkupa, tikkrolla c-certezza ta' trasparenza u nuqqas ta' bias rikjesta minn kull aggudikazzjoni ta' zvilupp, specjalment dawk ta' portata kbira bhal dan.

Il-Qorti tirrimarka wkoll fuq l-osservazzjoni tat-Tribunal li hu kompost minn persuni dikjaratament parzjali meta tqis il-kamp mnejn gejjien bhal li kieku din kienet xi forma ta' adezjoni ghal dak li sehh. Il-Qorti ma taqbilx. Fl-ewwel lok il-firxa tal-membri minn diversi oqsma inkluz persuni nominati minn entitajiet varji fosthom dawk li jharsu l-ambjent, hi intiza biex zvilupp jigi investigat minn kull aspett tieghu, b'membri esperti f'certi materji, ohrajn li jirraprezentaw oqsma mis-socjeta b'aspetti diversi bhall-ambjent, wirt kulturali u kummerce fost ohrajn, u l-Parlament innifsu cioe l-poplu kif rapprezentat mill-Gvern u l-oppozizzjoni. Dan ma jfissirx li l-membri appuntati bhala rapprezentattivi ta' dawn l-entitajiet, organizzazzjonijiet jew il-Gvern u l-Oppozizzjoni ghandhom konflitt ta' interess jew xi bias oggettiv ghax kull membru fil-funzjoni tieghu fuq il-Bord tal-Awtorita qed jirraprezentaw il-kollettivita tas-socjeta u l-interess generali tas-socjeta fl-izviluppp li jkun qed jintalab l-approvazzjoni tieghu. Dan ukoll ifisser li membru maghzul fuq il-Bord tal-Awtorita ma ghandux jesprimi ruhu b'mod pubbliku mod jew iehor qabel jittiehed vot fuq zvilupp. L-entita li innominatu hi libera li tesprimi ruhha pero l-membru jrid jqis ruhu bhala indipendenti u jiddeciedi skont ma jqis li hu gust ghall-izvilupp propost anki jekk din tmur kontra l-opinjoni jew fehma tal-enti li minnha jigi appuntat jew nominat. Jekk jesprimi ruhu qabel vot ikun qed jaqa' fin-nassa tar-rikuza u jitfa' dell skur fuq l-operat tal-Bord. Fil-kaz ta' Matthew Pace li kien membru indipendenti irrizulta li kellu interess potenzjali patrimonjali fis-success tal-progett ghax seta' jibbenefika finanzjarjament flimkien mas-sieheb tieghu fl-impriza jekk ibiegh xi parti mill-izvilupp, zghir kemm hu zghir l-interess finanzjarju meqjus il-kobor tal-progett, u anki jekk ma esprimiex ruhu qabel il-vot, il-percezzjoni tal-pubbliku hi li l-interess personali tieghu kien ser jinfluenza kif ser jesprimi l-vot tieghu u soggettivament f'ghajnejn il-partijiet kien jidher biased favur il-progett mis-semplici assocjazzjoni tieghu mil-bejgh tal-istess zvilupp u ma kienx qed jidher li jaghti dik in-newtralita ta' fehma mistennija mill-partijiet. L-argumenti tat-Tribunal kienu azzardati u mhux mahsuba sew ghax jaghtu lok ghal somiljanza ta' kompjacenza ghal nuqqas ta' imparzjalita f'kull gudikat tal-Bord tal-Awtorita.

Il-kwistjoni fil-fehma tal-Qorti ma tistax tigi distanzjata mill-principju ta' smigh xieraq ghax is-smigh xieraq jrid fost elementi ohra gudikant imparzjali u li ma jkunx parti f'decizjoni li fiha personalment ghandu interess jew jesprimi ruhu dwarha jekk mhux fil-vot tieghu u ghalkemm f'dan il-kaz qed issir referenza ghal membru wiehed fost diversi, ma jistax jigi injorat il-principju li japplika indistintament minn numru ta' persuni li huma afdati bil-gudizzju. Nuqqas ta' imparzjalita ta' wiehed mill-gudikanti fil-process ta' aggudikazzjoni jinkwina l-gudizzju kollu mehud kollettivament.

Hu minnu li kull kaz irid jittiehed skont il-fattispecie tieghu pero l-Qorti tenfasizza li l-gustizzja tesigi trasparenza cara u inekwivoka bejn dak li qed jiggudika ma' dak li qed jigi aggudikat. Il-Qorti taghmel referenza ghar-risposta tal-appell tal-applikant u ma tqis kif spjegat aktar il-fuq illi ma kienx hemm provi bizzejjed dwar l-interess patrimonjali ta' Matthew Pace fil-progett li kien qed jiggudika fuqu. Il-fatti huma differenti minn kif sottomess minnu f'pagna 4 u 5 tar-risposta u assolutament ma taqbilx illi l-kwistjoni hi li Matthew Pace ma agixxiex b'mod skorrett u parzjali. Il-kwistjoni kienet u tibqa' dejjem li t-trasparenza specjalment f'karigi ta' din in-natura u ohrajn trid tkun manifesta mhux implicita. Matthew Pace kellu jirrikuza ruhu mill-jippartecipa fil-Bord fir-rigward ta' dan l-izvilupp u ma ghamlux.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tilqa' l-ewwel aggravju tal-appellanti izda ghal ragunijiet moghtija f'din is-sentenza u fic-cirkostanzi ma tqis li jkun gust ghal hadd li l-Qorti tikkunsidra l-aggravji fil-mertu tal-decizjoni tat-Tribunal billi dan il-gudikat ghandu jservi ta' gwida ghal membri kollha fil-Bord biex iqisu sew jekk il-pozizzjoni taghhom hix tenibbli fl-aggudikazzjoni mill-gdid ta' dan il-progett meta l-kwistjoni terga' tigi quddiemhom u ma issirx ripetizzjoni ta' dan l-episodju tenut kont li gia esprimew ruhhom fuq il-kwistjoni.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel aggravju tal-appellanti, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Frar 2019, u tqis li d-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar tal-20 ta' Settembru 2018

f'dawn ic-cirkostanzi hi nulla u bla effett. Spejjez ghall-appellati in solidum bejniethom.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur