QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 10 ta' Mejju, 2023

Numru 29

Appell Nru. 76/2022

Din l-Art Helwa u Ghaqda Kulturali Wirt Naxxari, Joseph Spiteri, Matthew Vella, Maria Grech, Albert Gatt, Paul Cortis, Anthony Pavia, Karen Zammit Manduca, Julian Muscat, Anne Borg Mizzi, Greta Ellul Xuereb u Joseph Ciliberti

Vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza San Pawl tat-Targa Investments Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Din l-Art Helwa, Ghaqda Kulturali Wirt Naxxari, Joseph Spiteri, Matthew Vella, Maria Grech u Albert Gatt tal-31 ta' Ottubru 2022 mid-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-11 ta' Ottubru li ċaħad l-appell tal-istess terzi interessati kontra d-deċiżjoni tal-Bord tal-Awtorita għall-Ambjent u r-Riżorsi hlief limitatament ghal parti mit-tieni aggravju taghhom rigward lil-hrug tal-permess bin-numru PA02427/21 li inħareġ fil-konfront tal-applikazzjoni ta' San Pawl tat-Targa Investments Limited "*to redevelop an existing open carpark and to propose the construction of Multi-Use development applying the Floor Area Ratio (FAR) for*

medium rise buildings within the parameters of previously approved PC 38/16. The proposed development will include 2 separate buildings one of 9 floors and a receded floor and another of 7 floors and a receded floor respectively. The proposal includes excavation of 4 basement levels including 356 parking spaces, 108 garages, 1 x Class 3 Gym and spa with indoor pool, and other related facilities. The proposal also includes 2 x Class 4D outlets, 1 x Class 4C Local Bar, 1 x Class 2C Child Care Centre and 12 x Class 4B local shops and overlying 136 residential units over 9 floors" f'sit fi Triq il-Markiz Giuseppe Scicluna and 3 New Streets off Triq il-Markiz Giuseppe Scicluna, Naxxar.

Rat ir-risposta tal-applikanta San Pawl tat-Targa Investments Limited tat-22 ta' Novembru 2022 li biha ssottomettiet li din il-Qorti ghandha tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal bl-ispejjez kontra l-appellanti, ghar-ragunijiet imfissra fiha.

Rat ir-risposta tal-Awtorita tal-Ippjanar tas-16 ta' Jannar 2023 li biha ssottomettiet li din il-Qorti ghanda tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti, ghar-ragunijiet imfissra fiha.

Rat l-atti kollha u semgħat lid-difensuri tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat id-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ippjanar tal-11 ta' Ottubru 2022 li taqra hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell gie ntavolat mill-ghaqda non-governattiva Din l-Art Helwa kontra l-hrug tal-permess PA02427/21 li fieh gie approvat progett ta' skala kbira konsistenti min zewg (2) blokok b'gholi rispettiv ta' ghaxar (10) sulari u tmien (8) sulari, bl-ahhar sular ta' dawn huwa rtirat mill-faccata. Il-proposta tinkludi skarav ta' 4 sulari sabiex fil-livelli sotterrani issir kostruzzjoni ta' 356 spazju ta' parkegg u 108 garaxx. L-uzu tal-izvilupp approvat huwa fil-maggiore parti wiehed residenzjali konsistenti min 136 unita residenzjali, u jinkludi uzi kummercjali fil-livell terra konsistenti min Gym, Child Care Center, u numru ta' hwienet li jaqaw taht Klassijiet 4B, 4C u 4D. Is-sit in ezami prezentament jikkonsisti b'parkegg miftuh b'faccata fuq Triq il-Markiz Giuseppe Scicluna u z-zoning tas-sit gie approvat fl-applikazzjoni PC 38/16 bil-konsegwenza li s-sit ghandhu faccata fuq tlett toroq ohra godda li huma skemati.

Illi permezz tal-appell odjern, l-ghaqda appellanti pprezentat erba (4) aggravji kontra l-izvilupp approvat, kif segwenti:

1. Illi fid-decizjoni mehuda kien hemm nuqqas ma' mparzjalita stante li s-sindku tal-Kunsill Lokali tan-Naxxar (li kienet membru tal-Bord tal-Ippjanar meta giet approvata l-applikazzjoni odjerna) ghandha konnessjoni mal-perit inkarigat ghal dan il-progett, u f'dan ir-rigward ma' saret l-ebda dikjarazzjoni ta' kunflitt ta' nteress, bi ksur tas-sub-artikolu 63(4)(e) fil-Kapitolu 552.
2. Illi l-izvilupp mhux konformi ma' diversi partijiet tal-Floor Area Ratio (FAR) Policy tal-2014, inkluz inadekwatezza tassit ghal zvilupp tat-tip medium-rise, nuqqas li jigi pprovdut public open space ta' 50% tas-sit, skala ta' zvilupp li teccedi l-massimu possibli f'termini ta' Developable Gross Floor Area, daqs tal-appartamenti inqas mit-threshold minimu ta' 150 m.k. u impatt vizwali ta' detriment fuq l-inhawi.
3. Illi l-izvilupp mhux konformi ma' Thematic Objective 8.7 u Urban Objective 2.4 tal-iSPED.
4. Illi fid-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar kien hemm nuqqas ta' kunsiderazzjoni ta' policies tal-ippjanar u rappresentazzjonijiet maghmula fl-applikazzjoni, kif ukoll nuqqas ta' kunsiderazzjoni serja tal-aspetti estetici u ambjentali, bi ksur tal-Artikolu 72(2) tal-Kapitlu 552.

Illi fil-mori ta' dan l-appell giet moghtija diversi xhieda kif segwenti:
i. Illi waqt ix-xhieda moghtija min Dr. Claudette Fenech bhala rapprezentanta tal-Malta Business Registry (MBR) giet mitluba informazzjoni dwar is-shareholders u l-ishma relattivi f'Chalet Bulgarie Ltd. inkluz dawk tal-Perit Edwin Mintoff, min ghandu involvimenti f'din il-kumpanija, kif ukoll dwar l-ishma u directorships, jew involviment iehor tas-sinjura Muscat Fenech Adami. Risposta ghal dawn id-domandi gew segwentament prodotti min Dr. Fenech permezz tassottomissjoni datata 17 ta' Marzu, 2022 li fijhom hemm indikat:
●· Illi l-involvimenti fil-kumpanija Chalet Bulgari jinkludi erba (4) diretturi, tlettax (13)-il shareholder, erba (4) rapprezentanti legali, segretarja, u awditur. Dawn jinkludu l-Perit Edwin Mintoff bhala wiehed mid-diretturi u
rapprezentanti legali kif ukoll shareholder, u s-sinjura Muscat Fenech Adami bhala segretarja;
●· Illi l-Perit Edwin Mintoff u s-sinjura Muscat Fenech Adami huma nvoluti fi tlett (3) kumpaniji, izda l-unika kumpanija komuni hija Chalet Bulgari;

Illi waqt ix-xhieda moghtija mill-ufficjal tal-Awtorita tal-Ippjanar is-sinjura Anna Zanardo, case officer tal-kaz odjern, giet moghtija spjegazzjoni fil-qosor tal-metodologija applikata sabiex jigi stabbilit jekk is-sit huwiex adekwat ghal applikabbilta talFAR Policy, u fir-rigward tan-nuqqas ta' development brief gie ndikat li wara diskussjonijiet interni irrizulta li l-ligi tal-2016 ma' tippermettix individwi privati li jaghmlu tali u ghaldaqstant l-ghazla hija li ssir outline application jew full application. Jigi ndikat wkoll li l-kalkulazzjonijiet tad-developable gross floor area huma nkluzi fid-DPAR report, liema kalkulazzjonijiet gew maghmula mill-perit inkarigat u vverifikati mid-Direttorat tal-Ippjanar. Issir referenza ghal kalkulazzjonijiet indikati fid-dokumenti a fol 223a u 42x, u vverifikati fuq il-pjanti, bl-ufficjali tindika "There is 213a which is ground floor, 206b which is first floor, 206c which is second floor, 206d which is third floor, 206e which is fourth floor, 206f which is fifth floor, 206g which is sixth floor, 206h which is seventh floor, 206i which is eight floor, 206j which is the nineth floor and 206k which is the tenth floor." Fir-rigward tal-obbligu tal-public open space tindika wkoll li dan huwa bbazat fuq il-pjanta tal-ground floor a fol 190e [Xhieda moghtija waqt is-seduta tal-10 ta' Marzu, 2022].

Illi fix-xhieda moghtija mis-Sindku tal-Kunsill Lokali tan-Naxxar, is-sinjura Anne Marie Muscat Fenech Adami kkonfermat li hija impjegata ma' Veduta Estates Ltd, u li hija kienet giet ukoll nominata bhala segretarja tal-kumpanija Chalet Bulgarie min wiehed mill-azzjonisti ta' din il-kumpanija, is-Sur Maurice Mizzi. Ndikat li Veduta Estates Ltd ghandha biss minority share f'Chalet Bulgarie Ltd, u li Chalet Bulgarie m'ghandha l-ebda progetti f'Malta. Ndikat ukoll li hija ma' tircievi l-ebda renumerazzjoni flirwol taghha ta' segretarja tal-kumpanija Chalet Bulgarie Ltd, u kkonfermat li hija taf lill-Perit Edwin Mintoff kemm ghaliex huwa parti mill-consortium, kif

ukoll ghax fuq ix-xoghol taghha hija taf hafna periti, dan filwaqt li tindika li hija m'ghandha l-ebda relazzjoni ohra mal-perit. Fir-rigward tal-kwistjoni mqajjma ta' kunflitt ta' interess, hija kkonfermat li tali allegazzjoni kienet giet michuda, u sahqet li hi flimkien mal-Kunsill dejjem jaraw x'inhu l-ahjar ghal-lokalita' u ghar-residenti. Ndikat li kien hemm zewg kunsillieri li resqu mozzjoni jekk hija kienetx il-porta voce tal-Kunsill sabiex tivvota favur dan il-progett, liema mozzjoni ghaddiet b'maggoranza. Fir-rigward tal-ewwel applikazzjoni PA09524/18 giet kkonfermat li l-Kunsill Lokali kien ha pozizzjoni kontra lizvilupp, fejn din kienet giet diskussa mill-Kunsill u gie konkluz li din kella iktar zvantaggi u ghalhekk il-vot fil-Bord tal-Ippjanar fuq dik l-applikazzjoni kien kontra. Fir-rigward tal-applikazzjoni odjerna, ndikat li din giet diskussa f'diversi laqghat tal-Kunsill, li kien hemm diskussjoni mal-izviluppaturi u anke saret public consultation, u li l-ezitu ta' dawn id-diskusjonijiet kien li hafna millaffarijiet li kien hemm oggezzjoni ghalijhom fl-ewwel applikazzjoni gew indirizzati, b'dawn jinkludu t-tnehhija tas-supermarket u lufficini, u l-public open space li fl-ewwel applikazzjoni kien inadekwat. Spjegat li fil-kaz tal-applikazzjoni odjerna, din giet diskussa mill-Kunsill fis-27 t'Ottubru, fejn giet mehuda l-pozizzjoni li ghalkemm kien hemm concern fuq l-gholi, gie maghzul lopen space ghal pubbliku. Spjegat ukoll li "Ahna ddiskutejna out of the evil ghax ahna allavolja ma naqblux ma' l-gholi pero' ovvjament jekk ha tiehu min hemm ovvja li jrid imur x'imkien iehor. Allura kienet l-ghazla bejn open space u tall building hux u ahna ghazilna l-open space.", u ndikat li ma' ttehidtx vot ghax il-Kunsill b'mod generali dejjem hekk mexa, kif ukoll ndikat li hija kien l-ahhar wahda vvutat fil-Bord tal-Ippjanar u ghalhekk ma setghet tinfluwenza lill hadd. Ndikat ukoll li hija ppartecipat waqt il-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar u ghamlet enfasi li "l-open space jibqa' ghal pubbliku dejjem miftuh u li tkun stated fil-permess jigifieri ara kif ghamilna kollox ghan-nies ahna ghar-residenti." [Xhieda moghtija waqt is-seduta tad-29 ta' Marzu, 2022] Fil-kontro-ezami gie ndikat li l-irwol taghha fil-kumpanija Veduta Estates Ltd. huwa dak ta' "Personal assistant to the Director" u li l-kumpanija Chalet Bulgarie m'ghandiex progetti Malta u "kull m'hemm progett barra minn Malta u m'ghandi l-ebda rabta kuntrattwali ma' Dr. Mintoff jigifieri kull m'hemm shares ta' konsorzju.". Fir-rigward tal-fattur ewlieni ghal kif hija vvutat fil-Bord ta' l-Awtorita' hija spjegat li "bhala Kunsill iddiskutejna hafna fuq dan il-progett […] Kellna zewg ghazliet jew li naghzlu l-open space jew inkella tinbena kollha. U l-Kunsill iddecidejna li niehdu l-open space, il-50%." u li dan huwa "Importanti ghall-lokal mhux ghall-Kunsill ghax ahna rridu naraw il-vizjoni tal-futur tan-Naxxar ma nistghux naraw fuq progett wiehed. Irridu naraw il-progetti li jmiss allura open space ghal dik l-area ha tkun ta' beneficcju ghal ta' issa u ghal futur ukoll.". Ikkonfermat li d-daqs tal-public open space huwa komparabli mal-pjazza tan-Naxxar u anke pjazzez ohra kbar u li l-kalkoli talopen space huma murija fil-pjanti u gew spjegati min Dr Mintoff. Fir-rigward tal-ewwel applikazzjoni PA09524/18 ndikat li "Jekk tara l-pjanti bejn level 0 u l-livelli ta' fuq wiehed jista' jara facilment li ser jkun imsaqqaf.", ghaldaqstant il-Kunsill kien wasal ghal-pozizzjoni tieghu li l-ispazju miftuh kien bazikament kollu msaqqaf. Fir-rigward tan-nuqqas ta' provizjoni ta' parkegg tal-ewwel applikazzjoni hija ndikat li l-Kunsill flimkien mal-perit tal-Kunsill ghamlu l-kalkoli li mbaghad giet moghtija prezentazzjoni taghhom, izda naqset milli tindika jekk dawn gewx imqabblin ma' certu standards tal-Awtorita' tal-Ippjanar [Xhieda moghtija waqt is-seduta tal-5 ta' April, 2022].

Illi fix-xhieda moghtija mill-kunsillieri tal-Kunsill Lokali tan-Naxxar is-Sur Marlon Brincat, huwa kkonferma li jaf biz-zewg applikazzjonjiet tal-2018 u tal-2021, u li l-pozizzjoni tal-Kunsill fir-rigward tal-applikazzjoni li saret fit-2018 kienet kontra u li sSindku wkoll kienet ivvutat kontra dan il-progett quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar. Huwa indika li f'dik l-applikazzjoni tal-2018 kien hemm diversi elementi li l-Kunsill ma' qabielx dwarhom bhas-supermarkets u l-ufficini, n-nuqqas ta' parkegg, u d-disinn talprogett minhabba li l-ispazju suppost miftuh kien qieghed jigi msaqqaf. Fir-rigward tal-applikazzjoni odjerna huwa kkonferma li lKunsill ghamel diversi laqghat inkluz mall-perit u l-izviluppaturi tal-progett fejn gew komunikati l-concerns tal-Kunsill, b'wahda min dawn il-laqghat kienet mall-pubbliku, izda f'din il-laqgha l-attendenza kienet

baxxa hafna. Huwa indika wkoll li t-tieni applikazzjoni indirizzat l-issues tal-ewwel applikazzjoni b'mod drastiku, u "qed nghidu li kwazi kwazi l-uniku concern li kien fadlilna kien ovvjament tal-gholi li hija kwistjoni diskutibbli. Tkellimna kemm jistghu jnaqqsu mis-sulari, ovvjament ha nghiduha kif inhi ma stajniex li nobbligaw ghax hemm ir-regoli li wiehed jista japplika bihom imma enfasizzajna kemm jista jkun inaqqas mill-gholi fil-fatt jekk mhux sejjer zball, u jista jkun li ghandi zball zghir, fil-fatt kienet xi ghaxra jew hdax-il sular u nizlet ghal tmienja u ghaxra, jekk mhux sejjer zball dejjem, qieghed suggett ghal-zball hawnhekk. Imma jekk mhux sejjer zball, ir-ratio ta' l-area kienet taghti biex tibni aktar sulari imma tant kemm konna konsistenti fuqha laffari mill-bidu sa l-ahhar li l-applikazzjoni giet accettata jekk mhux sejjer zball bi tmienja u disa' jew tmienja u ghaxra imma kien hemm xi zewg sulari nieqsa." Huwa spjega wkoll li "ahna kellna niddeciedu bejn proposta li mmorru ghal typical 3 / 4 storeys apartments u ghal din il-binja gdida kif tafu intom kollha kif inhi. Id-decizjoni taghna kienet marbuta hafna kif setghet tkun il-binja, jew ha mmorru ha jkollna ghal iktar spazju miftuh, jew inkella ha nibnu s-site kollha bil-mod tradizzjonali nghidulu ahna." Fir-rigward tal-laqgha immedjatament qabel ma ttiehed il-vot tal-Awtorita tallppjanar, huwa indika li "d-diskussjoni kienet aperta u dik il-laqgha hadet hafna hin tiddiskuti din il-proposta. Kellna laqgha miftuha, kulhadd esprima ruhu u tkellimna b'mod miftuh u apert, kien hemm min beda jaqbel mal-progett u kien hemm min kien kawt u kien hemm min beda ha nghidulu jopponi u jghid forsi li ovvjament il-kwistjoni tal-gholi... ifhem prattikament hemmhekk baqghet il-kwistjoni kollha." u "prattikament gie miftiehem minghajr vot" filwaqt li indika wkoll li bhala prassi generali id-decizjonijiet tal-Kunsill dejjem immorru ghal-konkluzzjoni tal-laqgha b'mod ta' qbil minghajr ma' jsir vot. Finalment indika li kien hemm persuna wahda li baqa jikkritika "ghax ovvjament kellu opinjoni li ma bediex forsi jaqbel mallprogett kollu kif inhuwa pero kull darba meta bdejna nigu biex qisna niehdu d-decizjoni flimkien dejjem isemmi iva qieghed according to policy, voldieri d-discussion dik kienet u hekk intemmet.", li l-vot tas-sindku fuq il-Bord tal-Ippjanar kien jirrifletti l-posizzjoni tal-Kunsill u li segwenti ghal dan il-vot kienet tresqet mozzjoni u saret stqarrija ghall-istampa [Xhieda moghtija waqt is-seduta tad-29 ta' Marzu, 2022].

Illi fl-affidavit tas-Sur Joseph Spiteri huwa jindika li huwa ilu kunsillieri fil-lokalita tan-Naxxar mill-2017, u li f'dan l-irwol huwa dejjem fittex li jwassal ix-xewqat tar-residenti. Fir-rigward tal-applikazzjoni PA09524/18 indika li kienet saret konferenza stampa jumejn qabel giet diskussa l-applikazzjoni quddiem il-Bord tal-Ippjanar, u dan sabiex issir enfasi fuq l-oggezzjoni tal-Kunsill ghal dan il-progett u r-ragunijiet ghal dan. Jindika li l-issues principali kienu bl-aktar mod kategoriku l-gholi ta' 10 sulari f'zona qrib hafna l-UCA, u postijiet storici u skedati, liema gholi jikkontrasta mal-vizwali tal-knisja tan-Naxxar, filwaqt li thassib iehor kien lelement kummercjali u d-dellijiet enormi. Fir-rigward tal-applikazzjoni odjerna, jindika li fil-perjodu Jannar - Frar tal-2021 kienet saret prezentazzjoni tal-progett li matula kien hemm anke l-Perit Edwin Mintoff u s-sidien tal-art. Jindika li f'Gunju tal-2021 saret prezentazzjoni lir-residenti mill-Perit Mintoff, filwaqt li waqt il-laqgha tal-Kunsill numru 33 gew infurmati li l-konsultenti li normalment jassistu l-Kunsill ma' jistawx jassistu minhabba li huma parti mill-grupp ta' konsultenti ghal dan il-progett. Jtenni li huwa dejjem esprima thassib tieghu fuq l-issue tal-gholi li baqghet hemm f'dan il-progett, u li kien ukoll inqabel li tintbghat loggezzjoni tal-Kunsill, u ghalhekk kellu l-impressjoni li minkejja li ma ttihiedx vot bhala Kunsill, kienu ser jivvutaw kontra lprogett. Ghaldaqstant kien sorpriz meta segwa s-smiegh tal-Bord tal-Ippjanar, u kien sorpriz ukoll meta ftit granet wara harget lahbar fuq il-gazzetti tal-irwol tas-sindku bhala segretarja ta' kumpanija li fijha hemm il-Perit Mintoff.

Dan l-affidavit giet kkonfermat bil-gurament mill-istess Joseph Spiteri waqt is-seduta tal-10 ta' Marzu, 2022, u fix-xhieda segwenti huwa rega indika li fl-ewwel applikazzjoni tal-2019 il-Kunsill kien ha pozizzjoni li oggezzjona u anke kienet saret konferenza mill-Kunsill stampa qabel gie mehuda il-vot tal-Awtorita' tal-Ippjanar, filwaqt li fir-rigward tal-applikazzjoni odjerna ma saret l-ebda konferenza stampa. Fir-rigward tal-laqgha tal-Kunsill numru 33 li fijha giet diskussa din

l-applikazzjoni, huwa kkonferma li ma ttiehed l-ebda vot formali u gie deciz li tintbghat rapprezentazzjoni lill-Awtiorita’, u fir-rigward ta’ din irrapprezentazzjoni huwa qal li ghalkemm qabel maghha, huwa kellu l-impressjoni li bhala Kunsill ser jivvutaw kontra partikolarment minhabba l-kwistjoni fuq l-gholi li baqghet fil-proposta. Huwa insista li bhala Kunsill dejjem tkellmu favur ir-residenti, b’referenza ssir ghal diversi progetti proposti fil-lokalita, u li kompla billi indika li kieku huwa kelli insight ta x’ha jigri kien jagixxi b’mod iehor. Huwa kkonferma wkoll li kien hemm oppozizzjoni kbira min-naha tal-Kunsill ghall-ewwel applikazzjoni PA09524/18 u li ma’ kienux ltaqaw bhala Kunsill ma’ l-izvillupatur u l-perit biex jindirizzaw il-concerns li kellhom fuq il-proposta. Dwar il-concerns dwar l-gholi tal-progett fit-tieni applikazzjoni, huwa qal “Jien inhoss li bhala kunsill ma gewx mghottija widen l-gholi filfatt jien speci kelli l-impressjoni meta jien qed inqajjem l-kaz ta’ l-gholi qed inqajjem l-istess affarijiet li tqajjmu fl-ewwel applikazzjoni ghaliex bhala sit huwa l-istess post jigifieri jekk kien l-ewwel applikazzjoni qrib il-UCA, t-tieni applikazzjoni kienet qrib il-UCA. Jekk kienet l-ewwel applikazzjoni l-gholi huwa ta’ 31.7m jew f’dak l-ilma, t-tieni applikazzjoni kienet l-istess gholi. Jekk kienet area illi filfatt ahna spjegajna fl-objection taghna fl-ewwel applikazzjoni, illi ahna filfatt bnejna l-concern taghna illi this is a development, this developmenet is located within an area were the maximum height 17.5, jigifieri dik kienet l-ewwel statement fl-objection taghna ta’ l-ewwel applikazzjoni. Jigifieri l-istess argumenti jistaw jintuzaw ghat-tieni applikazzjoni ukoll ghaliex dik l-area ghan-Naxxar kollu u apparti l-UCA ta’ 17.5m, jigifieri qeghdin nitkellmu fuq circa ta’ four floor plus a recessed one jigifieri l-4+1. Jigifieri l-concern ta’ l-skyline jibqa hemm. L-concern ta’ qrib l-UCA jibqa’ hemm, l-concern tal-postijiet storici li hu mdawwar l-area fejn hija s-sit talprogett sew fl-ewwel u fit-tieni baqghu hemmhekk, il-precedent illi ghad ghandek areas li ghad jistghu jigu zviluppati blistess raguni ta’ gholi qieghed hemm ukoll. Ghad-dellijiet, illi kwazi qas semmejnihom d-dellijiet huma l-istess affarijiet illi fejn tidhol l-ewwel issue fl-ewwel applikazzjoni fejn kif tissemma’ l-gholi, inti ha tmiss ma’ l-istess affarijiet ta’ l-ewwel kritika, ta’ l-ewwel progett ghal mat-tieni progett.” [Xhieda moghtija waqt is-seduta tad-29 ta’ Marzu, 2022 u tal-5 ta’ April 2022]

Illi fix-xhieda moghtija mill-perit inkarigat Dr. Edwin Mintoff gie kkonfermat li huwa direttur u azzjonista b’14% share talkumpanija Chalet Bulgarie, ta’ spjega ta’ kif huwa sar azzjonista u direttur f’din il-kumpanija, u ta’ spjega wkoll ta’ f’hiex wasal il-progett fil-Bulgarija “Dan jikkonsisti sempliciment f’sit ta qies sostanzjali gewwa area jisima Zerograd vicin Plovdiv u lfunzjoni ta’ din il-kumpanija hi biss li tizviluppa jew tbiegh partijiet minn dan il-progett. M’ghandha l-ebda terms of reference ohra u bhalissa qeghda fi process li sa issa ma pproccessat l-ebda dividend imma ghada fil-process li tinnegozja li forsi tbiegh parti minn dan il-progett. Pero din ilha minn 2006 u sal-lum il-gurnata ma kien hemm l-ebda dividends jew bejgh u l-ebda tranzazzjonijiet fuq dan is-sit.” u li s-sit ghadu kif kien meta nxtara. Fir-rigward tal-irwol tas-sinjura Muscat Fenech Adami bhala segretarja ta’ Chalet Bulgarie Ltd. huwa indika “Staqsejt dan l-ahhar ghax onestament ma kontx naf b’din l-informazzjoni u milli jidher, direttur iehor Mr. Maurice Mizzi issugerixxa lil Ms. Muscat Fenech Adami tkun issegretarja. Hi kienet tirrapprezenta shareholder iehor li kien Veduta Estates, u milli jidher kienet giet mitluba tkun issegretarja ta’ din il-kumpanija.” u indika li huwa jidhirlix li qatt kien involut fid-decizjoni tal-hatra taghha. Huwa kkonferma li jaf ukoll lis-sinjura Muscat Fenech Adami fl-irwol taghha go Veduta Estates Ltd minhabba li dawn kienu klijenti tieghu u ghalkemm “L-irwol taghha ezatt ma kontx naf x’inhuwa pero kont naf li hija rapprezentanta ta’ din il-kumpanija.” Apparti f’dawn ic-cirkostanzi u fl-irwol taghha bhala s-Sindku tan-Naxxar, huwa indika li ma’ jafiex f’xi cirkostanzi ohra u m’ghandu l-ebda forma ta’ relazzjoni ohra maghha. Mistoqsi jekk is-sinjura Muscat Fenech Adami tirceviex xi hlas minn Chalet Bulgarie Ltd huwa wiegeb li “Jien ukoll fuq din ma kontx naf imma staqsejt u gejt mgharraf mill-azzjonisti l-ohra li hi qatt ma rceviet remunerazzjoni ghall-din il-kariga.”, u fir-rigward ta’ laqghat tal-bord ta’ Chalet Bulgarie indika li dawn huma rari hafna u ma’ jattendix ghal laqghat kollha.

Fir-rigward tal-applikazzjoni per ser, huwa ta' spjega ta' kif gie applikat ghal dan il-progett il-gross floor area policy, b'mod ewlieni kif sit jikkwalifika ghal tali policy u kif ghandhom jigu ssodisfati numru ta' kundizzjonijet, bl-iktar wahda importanti hija l50% public open space. Ndika li l-erja tas-sit huwa 5,187 metru kwadru, bin-nofs ta' din huwa 2,593 metru kwadru, u li "hemm certu policies jew concessions biex nsejhulhom hekk, illi inti tista jkollok gallarija ta' metru l'barra bhal fi kwalunkwe zvilupp iehor konvenzjonali u inti mbaghad tiddisinja l-bini tieghek sabiex ikopri in-nofs ta din iz-zona filwaqt li nofs l-iehor tibqa zona kompletament miftuha." Fir-rigward tal-gholi jindika li "fejn hemm dawk l-areas li tista tapplika il-floor area ratio, il-height jizdied u jizdied b'certu kategoriji fejn hemm kategoriji li ahna nsejhulhom medium rise fejn l-gholi jista jitla id-doppju u certu kategoriji ohrajn fejn inti tista' titla iktar dipendenti wkoll xi tkun ha taghmel. F'dan il-kaz partikolari, iz-zona hija designated bhala medium rise u ghaldaqstant inti tista' toghla id-doppju. Bazikament il-volum li qieghed tizviluppa fuq is-sit, irrispettivament jekk ikunx floor area ratio policy jew konvenzjonali, il-volum ikun l-istess, hija biss it-traduzzjoni ta' dik il-volum f'morfologija ta binja li hija differenti li ovvjament ikun hemm gwadann sostanzjali."

Fir-rigward tal-open space indika li "l-klijent ghazel li jhalli iktar open space miftuh ghall-pubbliku u fil-fatt tela' minn 2593sqm ghal 3262 sqm. […] Mela 2593 sqm, hlief 1m gallarija, huwa kollu miftuh u differenza bejn 3262 u 2593 huwa mghotti, pero nerga ntenni li l-policy hija li thalli 50%, stajna hallejna 2593 u f'dan il-kaz hallejna 3262." Huwa elabora wkoll dwar l-importanza tal-kwalita tal-open space sabiex il-pubbliku igawdu l-massimu possibli minnu u dwar il-koncessjonijiet provduti bil-floor area ratio sabiex jinholqu meaningful spaces u good architecture. Ta' wkoll l-spjegazzjoni estensiva firrigward dokument imhejji mill-appellanti sabiex jiddiskrivu l-ispazju miftuh [Sottomess permezz ta' email datata 15 ta' Marzu 2022 li ntbghatet fil-11:14] u kkonkluda li f'dan il-kaz il-floor area ratio qieghed jigi rispettat, ghaliex il-public open space huwa enormi li jista jitgawda mill-pubblika li huwa komparabli ma' pjazzez ohrajn ewlenin, b'referenza ssir ghal presentation li saret waqt id-deliberazzjoni quddiem il-Bord tal-Ippjanar. Finalment huwa ta' spjega tad-differenzi principali bejn il-permess odjern u l-applikazzjoni precedenti huma l-eliminazzjoni tas-supermarket u l-ufficini, ilforma tal-bini minhabba li qabel kellek massa kbira ta' bini u issa l-bini gie maqsum fi tnejn, b'rizultat li nbidlet l-iskyline u gew ammiljorati long distance views, kif ukoll il-valur tal-public open space huwa radikalment ahjar, u gew imdahhla elementi ta' hard u soft landscaping fl-ispazju miftuh. Indika li "differenzi huma konsegwenza ta' partecipazzjoni pubblika, li kellna f'dan il-progett, li jien kemm ili nahdem qatt ma rajna qabel, jigifieri dan kien vera progett ezemplari kif ghandu jsir konsultazzjoni pubblika ghall-komunita' tan-Naxxar kollu u dan gie f'diversi forom.", inkluz partecipazzjoni attiva malKunsill Lokali u "konsultazzjoni pubblika wkoll kien hemm diversi meetings organizzati minn Naxxar Local Council filpubbliku fejn kien jigi diskuss dan il-progett. Kien hemm meetings li saru specifikament fuq dan il-progett man-Naxxarin kollha fejn ghamilna prezentazzjonijiet u l-komunita' tan-Naxxar kienu mistiedna biex jaghmlu l-kummenti taghhom, u kien hemm ukoll is-Social Impact Assessment illi l-klijent tieghi ma kellu l-ebda obbligazzjoni li jsir dan imma ghazel li jaghmlu." Fir-rigward tal-gallarija spjega li s-sit huwa designated li jkun hemm front garden ta' 3 metri fejn projection talgallarija tista tkun 1.5 metres, izda fil-proposta approvata l-garrariji huma 1 meter. Huwa kkonkluda billi qal "Jigifieri wiehed jista jinduna u jara d-differenzi bejn l-ewwel progett li nerga nghid kien rakkomandat ghall-approvazzjoni u l-progett taghna stajna nhallu listess tip ta attivitajiet u stajna nhallu wkoll l-istess volumi ta attivitajiet nbiddlu b'mod radikali ghax kien hemm partecipazzjoni pubblika kontinwa mar-residenti fejn l-ewwel bdejna b'certu principju u mbghad dhalna f'dettal letteralment mal-pubbliku konna niddiskutu u mhux qed nesagera dan wiehed jista jarah meta wiehed jara lvideos fejn spiccajna niddiskutu fejn ghandu jigi bank u fejn ghandha tigi public crossing u fejn il-kappella tal-faccata ghandha tigi mixghula u fejn ghandu jigi naqa greenary

u fejn ghandhom jigu sleeping police-man. Dan kien vera progett ta' sodisfazzjon kbir ghaliex il-livell ta' partecipazzjoni tal-pubbliku li kellna fih, u nghidha b'onesta kbira, qatt ma rajnieha qabel." [Xhieda moghtija waqt is-seduta tal-5 ta' April, 2022]

Illi fix-xhieda moghtija mis-Sur Jonathan Orlando fl-irwol tieghu bhala ufficjal tal-Awtorita tal-Ippjanar, huwa spjega li l-process tal-PA09524/18 u l-process tal-applikazzjoni odjern kienu kompletament separati, biz-zewg proposti kellhom rakkomandazzjoni pozittiva quddiem il-Bord tal-Ippjanar, izda fil-PA09524/18 ma' ttiehdietx decizjoni. Fir-rigward tal-open space indika li l-floor area ratio policy tispjega car kif ghandu jigi interpretat u kompla "Jigifieri meta qed nitkellmu open space mhux qed nghidu open space litteralment ghandek fetha u jista' jghaddi l-pubbliku minnha b'mod liberu illi fiha m'hemm xejn. Jigifieri jekk il-policy document jaghti defenizzjoni ta' public open space fis-sens, illi dan jista' jkun landscaped areas u gonna, child play areas, pedestrian paved areas, street furniture kif ukoll sun decks, large terraces, viewing galleries, balconies, roof garden u sports pitches. Jigifieri dan kollu, l-policy tispjega meta qed titkellem fuq public realm dan kollu jaqa' taht public realm. Jigifieri issa meta wiehed jiddisinja open space fi skema ta' FAR, dawn l-elementi jistghu ikunu elementi li jiffurmaw il-public open space." F'referenza ghal block plan a fol 354c huwa indika li hemm qbil li s-site area hija 5187sqm, izda li roofed area mhux qeghda murija ezattament kif wiehed jahdem bl-FAR, li ghalkemm jissemmew vehicular paths dawn ma jidhru imkien fil-block plan pprezentata ghal approvazzjoni, u li ma' jistax jinfthiem f'qed jigi mfisser b'inaccessible/detached areas ghaliex "meta qed nitkellmu fuq open space ta' FAR, irrid ikun open space illi jkun komplut fis-sens inti ghandek nies li jistghu jidhlu, jghaddu, u ghandek public enjoyment fih. Jigifieri mhux qed nitkellmu fuq open space miftuh u kollu paved. Qatt ma jista' jkun hekk u qatt ma jista' jigi accettat hekk anzi.". Fir-rigward tal-built up area u roofed over area spjega li f'kaz ta' zvilupp konvenzjonali qatt ma' jigu mehuda in konsiderazzjoni il-gallariji ghaliex il-bankina li tkun fuqha l-gallarija xorta ttiehed bhala public open space u "hija l-istess haga mela wiehed qed jikkalkula l-1m li tkun parti mill-open space the rest tat-terracing jitqies bhala built up. Hekk b'dan il-mod ttiehdet il-calculation tal-50% open space.". Fir-rigward tac-child play area spjega li din tifforma parti mill-open space u li l-aspett ta' sigurta ghal din il-facilita jinghata prijorita, u f'referenza ghal play areas li huma pubblici, jindika "F'dan il-kaz huwa l-istess haga qed jittiehed il-mizura tas-sigurta' tacchild play area li tkun controlled minhabba security mhux controlled ghax wiehed ma jistax jidhol fiha. Jigifieri xorta tibqa open, imma controlled. Meta wiehed jara l-policy ta' FAR shiha fis-sens illi jrid jara li dan l-open space jahdem u jkun hemm certa varjeta fih.". Indika wkoll li huwa ma' jaqbilx mal-interpretazzjoni tal-appellanti fuq l-open space kif murija fi block plan 354c minhabba li l-pedestrian area m'hijiex rampa li minna jghaddu l-karozzi u l-inkluzzjoni ta' landscaping filpublic open space ma' jikkompromettix tali spazju, ghaldaqstant jikkonferma l-ammont ta' l-open space approvat jammonta ghal 2593.5, ossia 50% kif titlob il-policy. Fir-rigward tal-kalkolu tal-Groos Floor Area (GFA) spjega li "b'mod semplici hafna ttiehed billi tiehu d-developable site area dik li tista' tigi zviluppata jigifieri s-site area l-5187sqm u titnehha minnha lfront garden ghax dik ma tistax tigi zviluppata li tammonta ghal 4330sqm. Min dak jigi multiplikat bin-number of floors li huwa 4.75 u minnha johrog it-total tad-developable gross floor space li huwa ta 20,567 hekk kienet il-calculation li hadem id-Direttorat." u jindika li huwa ma' jaqbilx mal-interpretazzjoni tal-appellanti fuq fil-bicca fejn hemm il-gross floor area f'dok a fol 354c ghaliex din "hija interpretazzjoni ta' meta wiehed jikkalkula dwelling size li hija totalment differenti min dak li qed naraw illum bhala FAR. Meta wiehed jirreferi ghall-guidance 2015 dik qed tirreferi ghall-gross floor area mhux ghad-developable gross floor space li jitlob l-FAR li huma affarijiet kompletament differenti. Id-definition tad-DC 15, hija definition meta wiehed qed jikkalkula dwelling size u x'ghandu jikkalkula go dwelling size […] Meta wiehed jarah dak umbaghad ma tistax tghodd ukoll il-gallariji fih dak li qed imorru barra, inti trid tghodd biss dak li qed jigi zvillupat u x'hemm go fih

li huma xaftijiet u internal space. Hekk gie ikkalkulat f'dan il-kaz u hekk ghandu jigi kkalkultat l-FAR scheme." [Xhieda moghtija waqt is-seduta tal-5 ta' April, 2022]

L-Ewwel Aggravju
Dan l-aggravju huwa fil-konfront tal-vot tas-sindku tal-Kunsill Lokali tan-Naxxar moghti fl-approvazzjoni tal-Bord tal-Ippjanar, bl-appellanti jargumentaw li kien hemm kunflitt ta' nteress stante hemm konnessjoni bejn is-sinjura Muscat Fenech Adami u l-Perit Edwin Mintoff inkarigat ghal dan il-progett. Jigi ndikat li f'dan ir-rigward ma' saret l-ebda dikjarazzjoni ta' kunflitt ta' nteress, u li dan huwa bi ksur tas-sub-artikolu 63(4)(e) fil-Kapitolu 552.
Illi fir-risposta tal-permit holder jigi ndikat li abbazi tal-verifiki li saru jirrizulta li l-Perit Edwin Mintoff huwa minority shareholder b'14% tal-kumpanija Chalet Bulgari, u li ghalkemm s-sinjura Muscat Fenech Adami hija ufficjal f'din il-kumpanija, hija la hija mpjegata ta' din u lanqas m'ghandha interess fijha stante li m'hijiex shareholder jew beneficarja. Jindika li f'kaz ta' progetti magguri l-ligi tal-ippjanar tipprovdi li jista jkun hemm membru maghzul mill-Kunsill Lokali li jkun parti mill-Bord tal-Ippjanar, u konsegwentament l-irwol tal-individwu koncernat huwa dak ta' mandat sabiex jivvota in linea mal-veduti tal-Kunsill. Jargumenta li l-appellanti qedin jattentaw jallegaw b'mod perikoluz li s-sinjura Muscat Fenech Adami vvutat kontra l-pozizzjoni tal-kunsill, u li dan m'huwiex il-kaz hekk kif gie segwentament kkonfermat pubblikament mill-istess Kunsill. Jargumenta wkoll li l-ligi bla ebda mod ma' tindika li membru tal-bord huwa prekluz milli jigi appuntat f'kaz kunflitt ta' nteress, ghaliex il-ligi tikkwalifika f'liema istanti dan jista jkun il-kaz. Jindika li f'dan il-kaz ma' jirrizultax li l-kumpanija Chalet Bulgari ghandha xi interest fil-progett in kwistjoni u jargumenta li ghalkemm l-appellanti qed jindikaw li hemm assocazzjoni u konessjoni bejn is-sinjura Anne Marie Muscat Fenech Adami u bejn il-Perit Edwin Mintoff minhabba ta' din l-irwol fil-kumpanija Chalet Bulgari, dan ta' jammontax ghal dak l-interess li l-ligi tirrikjedi jkun hemm f'kaz ta' potenzjali ta' kunflitt ta' nteress. Dan ghaliex ghalkemm il-Perit Mintoff ghandu interess filprogett minhabba li jiggwadanja fees mill-progett, l-introjtu tas-sinjura Muscat Fenech Adami huwa mill-kumpanija Veduta Estates, liema kumpanija m'ghandha l-ebda konessjoni diretta mal-Perit Mintoff. Oltre min hekk, il-Perit Mintoff m'huwiex f'pozizzjoni li jkollu influenza diretta fuq il-kumapija Chalet Bulgari, u s-sinjura Muscat Fenech Adami m'ghanda l-ebda rumminerazzjoni ghal-pozizzjoni taghha fil-kumapija Chalet Bulgari. In vista ta' dan jikkonkludi li huwa inkomprensibbli kif qed jigi ssuggerit li s-sinjura Muscat Fenech Adami tirriskja r-reputazzjoni, l-integrita u sahansitra l-impjieg taghha sabiex tassigura li tali progett jigi approvat.
Illi fir-risposta tal-Awtorita jigi rrivelat li l-osservazzjonijiet maghmula mis-sindku tal-kunsill lokali waqt is-seduta li fijha giet deciza l-applikazzjoni huma simili jekk mhux ukoll identici ghall-kunsiderazzjonijiet li gew ssollevati mill-Kunsill Lokali tan-Naxxar fissottomissjoni taghhom dok a fol 143. L-Awtorita tindika wkoll li cirkostanzi allegati mill-appellanti qatt ma jikkostitwixxu xi kunflitt ta' interess, kemm ghaliex l-allegat kunflitt huwa fil-konfront tas-sindku u l-perit inkarigat (izda mhux l-applikant), kif ukoll ghaliex tali interess la huwa attwali u wisq inqas dirett jew indirett ghaliex ma' hemm xejn x'juri li s-sindku setghat potenzjalment tibbenifika jew tigi agevolata. Fir-rigward tal-kumpanija Chalet Bulgari Limited tindika li tali kumpanija bl-ebda mod ma hija konnessa mal-applikant tal-progett, u li l-irwol tal-perit inkarigat huwa li jsiru s-sottomissjonijiet mehtiega għall-iprocessar tal-applikazzjoni.
It-Tribunal josserva li mill-provi mressqa f'dan l-appell, inkluz ix-xhieda estensiva moghtija, jirrizulta ben car li s-sindku tanNaxxar, ossia is-sinjura Anne Marie Muscat Fenech Adami, u l-perit inkarigat mill-progett ossia il-Perit Edwin Mintoff, jafu lil xulxin, izda dan biss fl-ambitu tal-irwol tas-sinjura Muscat Fenech Adami bhala segretarja tal-kumpanija Chalet Bulgari u l-Perit Mintoff bhala wiehed mid-diretturi ta' din il-kumpanija, u l-irwol tal-Perit Mintoff bhala perit tal-kumpanija Veduta Estates li taghha s-sinjura Muscat Fenech Adami hija indikata bhala CEO.

Illi madankollu it-Tribunal josserva li ma' tressqu l-ebda provi mill-ghaqda appellanti li b'xi mod jallegaw li dawn il-kumpaniji, ossia Veduta Estates u Chalet Bulgari, ghandhom xi tip ta' nteress fil-progett approvat, filwaqt li fix-xhieda ta' Dr. Mintoff gie ddikjarat li l-kumpanija Chalet Bulgari m'ghandiex progetti hawn Malta. Ghaldaqstant, l-irwoli rispettivi tas-sinjura Muscat Fenech Adami f'dawn il-kumanpaniji ma' jammontaw ghal ebda tip ta' nteress f'dan il-progett approvat.
It-Tribunal josserva wkoll li kull perit li jhejji xi forma ta' applikazzjoni jew li jkun ingaggat min terzi sabiex iwettaq xoghol professjonali, ma' huwiex l-applikant f'tali applikazzjoni, bl-istess mod li avukat ma jkunx il-kriminal, ir-rikorrenti, jew konvenut huwa n-nifsu fil-kawzi tal-klijenti tieghu. Illi ghaldaqstant, fil-kaz odjer il-karigu ta' Dr. Mintoff sabiex jipprovdi servizz ta' natura professjonali lil kumpanija Veduta Estaste (li s-sinjura Anne Marie Fenech Adami hija ndikata bhala CEO taghha) ma' jrendi lebda kunflitt ta' nteress, minhabba li kif gia gie ndikat, ma' hemm l-ebda indikazzjoni li l-imsemmija kumpanija ghandha xi sehem jew interess fil-progett approvat fl-applikazzjoni odjerna.
It-Tribunal jkompli josserva li l-permit holder qed jipprezenta l-argument li l-allegat kunflitt ta' nteress ma' jezistix minhabba li lvot tas-sindku kien jirrifletti l-mandat tal-Kunsill sabiex jivvota favur dan il-progett. Illi b'rabta ma' dan jigi osservat li fl-affidavit u x-xhieda moghtija mill-kunsillier Sur Joseph Spiteri hemm allegazzjoni li l-vot moghti mis-sindku fuq il-Bord tal-Ippjanar ma' jirriflettiex il-pozizzjoni tal-kunsill fir-rigward tal-gholi tal-izvilupp, u filwaqt li tali allegazzjoni hija kontradetta fix-xhieda moghtija mill-kunsillier Sur Marlon Brincat u mill-istess sindku.
Illi fi kwalunkwe kaz, jibqa l-fatt li hekk kif gie kkunsidrat aktar kmieni min dan it-Tribunal, l-irwoli rispettivi li s-sinjura Muscat Fenech Adami fil-kumpaniji Chalet Bulgari u Veduta Estates ma' jammontawx ghal xi tip ta' kunflitt ta' nteress kif specifikat fissub-artikolu 63(4)(e) tal-Kapitolu 552, u dan stante li dawn il-kumpaniji m'ghandhom l-ebda tip ta' nteress fil-progett approvat, filwaqt li r-relazzjoni taghha mall-perit Edwin Mintoff inkarigat min dan il-progett hija limitata ghal wahda professjonali hekk kif spjegat aktar kmieni. Oltre min hekk, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-insenjament moghti fid-decizjoni datata 20 ta' Settembru, 2018 moghtija mill-Qorti tal-Appell (appell numru 9/2019), li fiha gie osservat li "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 bhallambjent, wirt kulturali u kummerc 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 ilBord 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 lmembru 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. [ENFASI MIZJUDA]"
Illi fil-kaz odjern jirrizulta li s-sindku tan-Naxxar, ossia s-sinjura Anne Marie Muscat Fenech Adami giet fdata fl-inkarigu sabiex tirraprezenta l-Kunsill Lokali, u ladarba sehh dan, hija kienet obbligata li tiddeciedi skont ma tqis xieraq u gust, u mhux abbazi ta' xi vot jew mandat tal-Kunsill Lokali.
Illi l-appellanti jaghmlu wkoll referenza ghal ghagir differenti tas-sindku fiz-zewg applikazzjoni, inkluz il-konferenza stampa maghmula qabel giet deciza l-ewwel applikazzjoni PA09524/18, il-meetings li saru mal-perit fl-applikazzjoni odjern, u n-nuqqas ta' tali meetings fil-kors tal-applikazzjoni precedenti, kif ukoll li kummenti tas-sindku tan-Naxxar waqt fil-laqghat quddiem il-Bord tal-Ippjanar. Skont l-appellant, tali ghagir differenti jirrizulta f'kaz car ta' pregudizzju.

It-Tribunal ha konjizzjoni dettaljata tal-provi migjuba f'dan ir-rigward, kif ukoll tal-estratt mill-minuti tal-laqghat mizmuma quddiem il-Bord tal-Ippjanar [Skont il-minuti tal-laqgha tal-Bord tal-Ippjnar PA 065-19/22 mizmuma fil-5 ta' Novembru tal-2020 u l-minuti tal-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar PA 0115-19/22 mizmuma fid-9 ta' Dicembru tal-2021], u min dawn jorhog b'mod car li l-pozizzjoni tas-sindku fiz-zewg applikazzjonijiet kienet wahda differenti. Dan l-ghagir differenti gie kkonfermat waqt l-istess xhieda moghtija mis-sindku, b'din tindika li tali differenza fil-pozizzjoni mehuda hija naxxenti mit-tibdil li sar fil-proposta, b'mod specifiku t-titjieb li sar fil-public open space u l-eskluzzjoni tas-supermarket u lufficini. Jidher li hemm qbil li ghalkemm il-proposta pprezentata f'dawn iz-zewg applikazzjonijiet tinkludi l-istess gholi ta' bini, ilproposta m'hijiex wahda identika f'termini ta' massa tal-bini, il-forma tal-public open space u l-eskluzzjoni tas-supermarket u lufficini. Ghaldaqstant, filwaqt li jidher li l-pozizzjoni tas-sindku mehuda fl-applikazzjoni odjerna kienet wahda diversa min dik mehuda fil-PA09524/18, dan ma' jistax jigi sempliciment attribwit ghar-relazzjoni professjonali li hija ghandha mal-perit inkarigat fl-applikazzjoni odjerna, liema relazzjoni kif gie ndikat precedentament m'hijiex estiza ghal relazzjoni personali jew relazzjoni finanzjarja.
In vista ta' dak hawn diskuss, ma' jirrizultax li s-sinjura Anne Marie Muscat Fenech Adami kellha xi tip ta' kunflitt ta' nteress filprogett approvat, u konsegwentament ma' kien hemm l-ebda ksur tas-sub-artikolu 63(4)(e) fil-Kapitolu 552. Konsegwentament jirrizulta li s-sinjura Anne Marie Muscat Fenech Adami kienet libera li tesprimi ruhu skont kif fil-fehma taghha kien xieraq u gust, u dan minghajr biza' jew favur lejn is-socjeta applikanti.
Ghaldaqstant il-kwistjoni tal-allegat nuqqas t'imparzjalita tas-sindku m'hijiex wahda sostnuta u ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-Tieni Aggravju
Dan l-aggravju specifikament jirrigwarda l-FAR Policy tal-2014, bl-appellanti jargumentaw li l-izvilupp approvat mhux konformi ma' diversi kriterji ta' din il-policy, b'diversi punti ta' kontestazzjoni indikati hekk kif gej:
i. l-adekwatezza tas-sit ghal zvilupp tat-tip medium-rise;
ii. public open space li jammonta ghal inqas min 50% tas-sit;
iii. skala ta' zvilupp li teccedi l-massimu possibli f'termini ta' Developable Gross Floor Area;
iv. daqs tal-appartamenti inqas mit-threshold minimu ta' 150 m.k.; u
v. impatt vizwali ta' detriment fuq l-inhawi.

Adekwatezza tas-sit
Illi l-appellanti qed jargumentaw li s-sit in kwistjoni ma' jikkwalifikax ghal zvilupp tat-tip medium-rise minhabba li dan ma' giex identifikat ghal tali zvilupp fil-Pjan Lokali u lanqas f'Development Brief kif specifikat fil-paragrafi 7.13 u 7.15 tal-FAR Policy, liema paragrafi jispecifikaw hekk kif gej:
"7.13 From an analysis of the type of applications submitted for medium-rise buildings it is more likely that these smaller scale developments tend to be used for residential purposes, as they do not attract intensive land uses such as offices, tourism and leisure or commercial development. Although higher than their built context, medium-rise buildings predominantly for residential use generate less serious impacts on the infrastructure, transport and on the microclimate while issues of architectural design, sustainable design and safety are much less complex. However, they may still have an adverse impact on the landscape, the townscape and the historic environment, especially in locations with low background buildings and statutory building height limitations lower than four floors.
7.15 Outside the strategic search area, there could also be scope for the application of the FAR on specific sites for medium-rise buildings to achieve other planning objectives such as significant employment opportunities, urban regeneration or provision of open space, subject to all the relevant safeguards provided in this policy document and in Local Plans. Such sites

and applicable development criteria can be identified: (a) in the relevant Local Plan, provided that the sites are surrounded by existing or planned streets and at least 50% of the site area is allocated for open space and are not located within the excluded areas identified by para 2.1(b)(ii) of this policy; or (b) through applications for development briefs provided they cover a site area of at least 4,000sqm, the sites are surrounded by existing or planned streets, at least 50% of the site area is allocated for open space and are not located within the excluded areas identified by para 2.1(b)(ii) of this policy. Any other relevant provisions in this policy document and in the Local Plans shall also apply."

Illi skont il-paragrafu 7.15 tal-FAR Policy, zvilupp tat-tip medium rise barra mill-istrategic search area jista jigi kkunsidrat abbazi ta' Development Brief, izda dan biss meta jigu sodisfatti kriterji specifici li jesigu li s-sit ma' jkunx inqas min 4,000 m.k., li l-ispazju pubbliku miftuh jammonta ghal mhux inqas min 50% tas-sit, u li kategorikament jeskludi siti li jaqaw taht il-paragrafu 2.1 (b)(ii), ossia "sites which are located in Gozo, UCAs, protected areas, ridges, ODZ and residential priority areas will not be eligible". Illi fil-kaz odjern ma' hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet li s-sit odjern jissodisfa l-kriterji ghal zvilupp tat-tip medium rise kif specifikat fil-paragrafu 15, u l-kontestazzjoni hija limitat ghan-nuqqas li jsir Development Brief qabel giet sottomessa l-applikazzjoni odjerna.

Illi l-Awtorita` tal-Ippjanar tirrespingi din il-parti tal-aggravju billi tindika:
●· Illi l-iskop wara zvilupp tall u medium rise huwa sabiex jinholoq bini b'gholi aktar minn dak konvenzjonali li jkun t'attrazzjoni u identifikabli, suggett li jintlahqu diversi parametri ta' disinn fosthom zieda ta' spazzji miftuha;
●· Illi filwaqt li l-FAR Policy tal-2014 tindika li l-medium-rise building ghandu jkun identifikat fil-Pjan Lokali jew f'Development Brief, tali policy giet fis-seħħ f'Mejju 2014 fi zmien meta l-ligi tal-ippjanar kienet tipprovdi li jsiru applikazzjonijiet għal development brief bi process u regolamenti mfassla b'mod simili għall-applikazzjoni ta' żvilupp. Tispjega li mis-sena 2016 'l quddiem, il-ligi tal-ippjanar ma' tipprovdiex għal tali applikazzjoni, izda minkejja dan listħarriġ li kien jsir taħt din it-tip t'applikazzjoni llum jsir fit-tipi l-ohra t'applikazzjonijiet li jinkludu applikazzjonijiet tat-tip outline u full;
●· Illi l-permess odjern huwa wiehed tat-tip full li kien ippreċeda l-process tal-iscreening, f'liema proċess sar l-istħarrig meħtieġ sabiex jiġi analizzat jekk is-sit in kwistjoni kienx adegwat skont il-Floor Area Ratio Policy. Jirriżulta bl-iktar mod ċar li fl-applikazzjoni odjerna sar l-istħarriġ sabiex jiġi analiżżat jekk is-sit kienx adegwat għal medium-rise building, f'referenza ssir ghad-dokumentazzjoni sottomessa mill-applikant. Taghmel ukoll referenza ghal analiżi li saret mill-Awtorita permezz tal-case officer report li minnu jirriżulta li l-applikazzjoni odjerna kienet tissodisfa l-kriterji tal-FAR Policy 2014.
Illi fir-risposta tal-permit holder wkoll jigi argumentat li applikazzjonijiet tat-tip Development Brief hija procedura li kienet fissehh meta nkitbet l-FAR Policy u li llum giet sostitwita b'applikazzjoni tat-tip outline jew screening request li fijhom jigu stabbiliti l-parametri ghal siti specifici li mbaghad jigu segwiti b'applikazzjoni tat-tip full. Jindika li fil-kaz odjern, kemm fl-applikazzjoni tal2018 u l-applikazzjoni odjerna, sar il-process tal-iscreening li fieh saru diversi talbiet u li dawn gew segwiti b'applikazzjoni tat-tip full. Jargumenta wkoll li l-FAR Policy ma' tipprekludiex is-sit milli jigi zviluppat bhala medium rise building ghaliex paragrafu 2.3 jindika li din il-policy m'hijiex wahda rigida, u skont il-paragrafu 2.4, l-oneru sabiex isir zvilupp ta' dan it-tip huwa fuq lizviluppatur, u dan jirrizulta li sar fl-applikazzjoni odjerna.
Illi fix-xhieda moghtija mill-case officer inkarigat ghall-kaz odjern gie ndikat hekk kif gej fir-rigward tan-nuqqas li jsir Development Brief: "This has been discussed internally and it was concluded that the development brief, to which you are referring, refer to a previous legislation, which is not the 2016 legislation, in the past it was possible for a private individual to … a development brief. Nowadays it is not even possible anymore for a private individual to a

development brief. Therefore the option is an outline application or a full application process to screening, that is what the application went to in this case." [Xhieda moghtija min Anna Zanardro waqt is-seduta tal-10 ta' Marzu, 2022]

Illi l-Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Iżvilupp tal-2010 (Kapitolu 504) kien jinkludi l-Artikolu 65 specifikament intiz li jirregola applikazzjonijiet tat-tip Development Brief, b'dan kien jibda billi jindika li "Brief dwar l-Ambjent u l-Iżvilupp huwa dokument li jagħti gwida dettaljata dwar l-iżvilupp ta' sit speċifiku jew ta' area żgħira fejn l-Awtorità tikkonsidra, jew minn mozzjoni tagħha stess jew fuq talba ta' applikant….". [ENFASI MIZJUDA]

Illi l-Att tal-2010 gie traspost ghal Kapitolu 549 jew Kapitolu 552, b'dan tal-ahhar huwa l-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp tal2016 li fieh l-Artikolu 51 wkoll jipprovdi l-possibilta li jsir Development Brief, u jibda billi jindika li "Brief dwar l-iżvilupp huwa dokument li jagħti gwida dwar l-ippjanar dettaljat għall-iżvilupp ta' sit speċifiku jew ta' żona żgħira speċifika fejn huwa kkonsidrat li dik il-gwida hija meħtieġa sabiex ikun hemm immaniġġar ambjentali jew żvilupp xieraq u bi pjanta' dak is-sit jew ta' dik iż-żona, jew sabiex jimplimenta f'dak is-sit speċifiku jew żona żgħira, policy jew policies fi pjan."

It-Tribunal jkompli josserva li segwentament l-Artikolu 53 jiddisponi hekk kif gej fir-rigward tal-procedura li ghandha tigi addattata ghall-pjanijiet u policies sussidjarji. "Fit-tħejjija jew fir-reviżjoni jew fl-irtirar ta' pjan jew policy sussidjarju, kemm jekk il-pjan jew policy tkun ġiet imħejjija, riveduta jew irtirata fuq inizjattiva tal-Kunsill Eżekuttiv stess jew wara ordni mill-Ministru, il-proċedura stabbilita f'dan l-artikolu għandhatiġi segwita għar-rigward tal-pjan jew policy."

Illi mis-suespost jirrizulta li huwa biss fuq inizjattiva "tal-Kunsill Ezekuttiv stess jew wara ordni mill-Ministru" li Development Brief jista jigi mhejji, u dan b'differenza ghal dak li kien jipprovdi l-Att precedenti tal-2010 (Kap. 504) li kien jippermetti li jsir Development Brief fuq talba ta' applikant.

Illi kif gie osservat mill-Awtorita, il-ligi precedenti ma' kienetx tinkludi l-possibilta li ssir applikazzjoni tat-tip outline, mentri l-Att tal-2016 (Kap. 552) jippermetti li jsir dan hekk kif pprovdut fl-Artikolu 71. Oltre min hekk, ir-regolament (3) fil-Legislazzjoni Sussidjarja 552.13 jesigi li f'kaz ta' zviluppi li jaqaw taht l- iSkeda 1, ghandha ssir talba sabiex ic-Chairperson Ezekuttiv iwettaq screening tal-proposta f'kaz li applikazzjoni tat-tip outline ma' tkunx giet sottomessa. Ghaldaqstant l-Awtorita hija korretta meta fir-rigward taghha tikkonkludi li l-FAR Policy tal-2014 ghandha tittieħed fil-kuntest ta' x'kienet l-intenzjoni tal-legislatur minhabba l-isfond legislattiv ta' meta sar dan il-pjan. Dan partikolarment meta wiehed jikkonsidra li l-ligi fil-prezent ma' tipprovdiex li tista sssir talba mill-applikant sabiex isir Development Brief, u ghaldaqstant applikazzjonijiet tat-tip outline u screening jissostitwixxu dan l-obbligu li johrog mill-FAR Policy tal-2014.

Illi fl-evalwazzjoni tal-proposta maghmula mill-Awtorita gie spjegat dan li gej fir-rigward tal-principju tal-izvilupp biex isir medium rise building:

"The proposed development involves a medium-rise building (31.7 meters above highest street level for the building on the LHS and 25.45 meters for the building on the RHS) within the development boundary of Naxxar. The FAR policy considers medium-rise buildings as buildings which are equal to or less than ten floors (para 4.1) that is buildings which are equal to or less than 42.3m high (Annex II of DC2015). The FAR policy refers that such buildings can be considered either within the strategic search areas, in the relevant Local Plan or through applications for development briefs (paras. 7.14 - 7.16). Para 7.15 refers that outside the strategic search area, there could also be scope for the application of the FAR on specific sites for medium-rise buildings to achieve other planning objectives such as significant employment opportunities, urban regeneration or provision of open space.

The site lies outside the strategic search areas and this application seeks eligibility through the above-mentioned policy proviso which considers medium-rise buildings outside strategic search area through applications for development briefs provided they cover a site area of at

least 4,000sqm, the sites are surrounded by existing or planned streets, at least 50% of the site area is allocated for open space and are not located within the excluded areas identified by para 2.1(b)(ii) of this policy, that is not within UCAs, protected areas, residential priority areas and others. Any other relevant provisions in this policy document and in the Local Plans shall also apply.
For proposals for buildings that are in locations deemed appropriate for medium-rise buildings by this policy (refer to para 7.13 to 7.16 below), the policy refers that the relevant provisions of this document, the provisions of the guidelines on the methodology for the use of the FAR and prevalent zoning conditions and land designations set out in Local Plan policies apply. These provisions allow the flexibility of the use of the FAR outside the appropriate locations for tall buildings but cap the resultant building heights and limit their proliferation (para. 4.3).
In view of the above, assessment to determine the principle of the development is being categorized as follows:
Site configuration and open space.
Land use.
Area calculations.
Environmental considerations.
Heritage considerations.
Visual assessment.
Transport considerations.
Social considerations.
Other considerations." [Skont sezzjoni 4.7.1 tal-case officer report a fol 229A fl-inkartament tal-PA02427/21]

Illi mis-suespost jirrizulta li l-evalwazzjoni maghmula mill-Awtorita tinkludi elementi ferm simili ghal dawk elenkati fl-Artikolu 51(3) li jiddeskrivi f'hiex ghandu jikkonsisti Development Brief, b'dawn jinkludu konsiderazzjonijiet fir-rigward tal-uzu tal-art u ttqassim tas-sit, l-gholi u d-disinn tal-bini, trasport u parkegg, u konsiderazzjonijiet dwar il-wirt kulturali u l-impatt vizwali. Illi firrigward ta' dawn tal-ahhar, ossia konsiderazzjonijiet dwar il-wirt kulturali u l-impatt vizwali, l-appellanti jaghmlu referenza ghatthassib imqajjem fil-kors tal-applikazzjoni odjern mill-SCH u d-DAC minhabba l-impatt vizwali tal-progett. Mill-inkartement talapplikazzjoni odjern huwa car li fl-evalwazzjoni u l-approvazzjoni tal-proposta odjerna, l-Awtorita kienet ben konsapevoli tarrakkomandazzjonijiet maghmula min dawn il-konsulenti, u tali rakkomandazzjonijiet huma fost il-konsiderazzjonijiet ohra li wiehed ghandu jiehu sabiex jigi stabbilit jekk is-sit huwiex wiehed adekwat ghal zvilupp medium-rise. Dan jidher li sar fil-kaz odjern, u ghaldaqstant ma' jirrizultax li s-sit huwa inadekwat ghal dan it-tip ta' zvilupp, filwaqt li tali thassib imqajjem mill-SCH u d-DAC ser jigi kkunsidrat fir-raba aggravju li specifikament jitrattaw tali kwistjoni.
Illi ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma li s-sit in kwistjoni jikkwalifika ghal zvilupp tat-tip medium-rise skont kif pprovdut flFAR Policy, u konsegwentament din il-parti tal-aggravju qed tigi michuda.

Spazju pubbliku miftuh
Illi fit-tieni punt imqajjem qed jigi ndikat li l-izvilupp approvat jonqos milli jipprovdi l-public open space obbligatorju ta' 50% tassit kif stipulat fl-FAR Policy, bl-appellanti jargumentaw li dan mhux qed jintlahaq minhabba li hemm spazji miftuha li ma' jaqawx fil-parametri ta' x'jikkwalifika bhala public open space, b'dawn jinkludu l-ispazju taht il-gallariji tal-appartamenti u c-childcare area.

Illi l-appellanti jaghmlu referenza ghal paragrafi 15 u 16 tal-FAR Policy, bil-paragrafu 15 jistabbilixxi l-obbligu li 50% tas-sit jithalla bhala public open space, u paragrafu 16 jesigi kif gej:

"The important consideration on this issue is the amenity value of the unbuilt/open/outdoor space to the users of the development and/or to the general public. This amenity space can be landscaped areas and gardens, child play areas, pedestrian paved areas with street furniture which encourage people to linger, swimming pool and sundeck areas, large terraces, viewing galleries, balconies, roof gardens, sports pitches, and is considered as:
A. Private space when access is restricted only to the owners/operators/ users of the development and its benefits accrue only to the owners/operators/ users either as a community or on an individual basis;
B. Public space when it is fully accessible and useable by the general public and its benefits accrue to the general public
C. Indoor space if it is located within a building and/or roofed over;
D. Outdoor or open or unbuilt if it is not located within an enclosed space and not roofed over."

Illi fl-evalwazzjoni taghha l-Awtorita ndikat li "The total site area is 5,187sqm including 857sqm front garden" u fir-rigward tal-public open space osservat li dan m'ghandux ikun inqas min 50% tas-sit, ossia "the public open space should not be less than 0.5 x 5,187sqm, that is 2,593.5sqm.". Ma' jirrizultax li hemm kontestazzjoni fuq dawn l-ammonti.
Illi skont il-kalkoli tal-perit inkarigat kif vverifikati mill-Awtorita, l-public open space jammonta ghal total ta' 2593.5 m.k., b'dan jirrizulta li huwa d-differenza bejn id-daqs tas-sit odjern, ossia 5187 m.k., l-impront taz-zewg binjiet approvati li flimkien ghandhom kejl ta' 2042 m.k. u l-bqija tal-ispazju miftuh li pero huwa msaqqaf bil-gallarijiet, b'dak l-ispazju jammonta ghal 551.5 m.k. [Skont il-kejl indikat fil-pjanta a fol 223A fl-inkartament tal-PA02427/21] Il-pjanta a fol 190E tindika b'mod car li ghal fini tal-kalkolu tal-public open space, l-ispazju kkunsidrat bhala wiehed imsaqqaf jinkludi kemm l-impront tal-binjiet kif ukoll l-ispazu ta' taht il-gallariji, bl-eskluzzjoni wisa ta' metru ta' dawn il-gallariji, bl-ispazju totali jammonta ghal 2593.5 m.k.
Illi skont il-kalkoli tal-appellanti, l-open public space jammonta ghal total ta' 1843 m.k., b'dan jirrizulta li huwa d-differenza bejn id-daqs tas-sit odjern, ossia 5187 m.k., l-impront taz-zewg binjiet approvati li jammonta ghal 2043 m.k., l-ispazju miftuh li huwa msaqqaf li jammonta ghal 794 m.k. (ossia l-ispazju kollu taht il-gallarijiet), u spazji ohra li ghalkemm miftuha m'humiex accessibli ghal pubbliku, bit-total ta' dawn jammonta ghal 507 m.k. [Skont il-kalkolazzjoni skematika inkluza f'dok a fol 223A fl-inkartament tal-PA02427/21]
Illi fir-rispost tal-permit holder ssir referenza ghax-xhieda moghtija mis-Sur Orlando tal-Awtorita li fijha gie spjegat li f'kaz ta' zvilupp konvenzjonali qatt ma' jigu mehuda in konsiderazzjoni il-gallariji ghaliex il-bankina li tkun fuqha l-gallarija xorta ttiehed bhala public open space u "hija l-istess haga mela wiehed qed jikkalkula l-1m li tkun parti mill-open space the rest tatterracing jitqies bhala built up. Hekk b'dan il-mod ttiehdet il-calculation tal-50% open space." [Skont sezzjoni 4.7.2.B tal-case officer report a fol 229A fl-inkartament tal-PA02427/21]
Illi fir-risposta taghha l-Awtorita` tal-Ippjanar targumenta li l-appellanti jonqsu milli jikkonsidraw il-fatt li fi zviluppi konvenzjonli jezistu sitwazjonijiet minhabba li jigu koncessi galleriji ta' metru fuq it-triq, u huwa ghalhekk li l-Awtorita eskludiet metru millgalleriji, liema parti ghalhekk hija accettabli bhala spazzju pubbliku, u sabiex jigi assigurat dan, giet imposta kundizjoni numru 10.
Illi ghaldaqstant huwa ferm car li d-diskrepanza bejn il-partijiet koncernata hija naxxenti min nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet jekk ghandux jitnaqqas metru mill-wisa tal-gallarijiet in konsiderazzjoni, kif ukoll spazji ohra miftuha li skont l-appellanti mhux accessibli ghal pubbliku.
Illi wara li dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti approvati seta josserva li l-overhang tal-gallariji li jisporgu l-barra mill-blokka huma 3.5 metri gholi mill-livell pedonali, u d-disinn addottat ghal dawn il-gallariji huwa wiehed li b'ebda mod ma' jinflueza lammenita tal-ispazju pubbliku miftuh, anzi fil-fehma tat-Tribunal dan l-elemant tal-izvilupp jifforma parti mid-disinn tal-binja u jikkumplimenti l-bqija tal-ispazju pubbliku miftuh. Dan anke minhabba li hekk kif gie

ndikat fl-evalwazzjoni tal-Awtorita, “Considering that the first 1-m projection of the balconies is allowed within every development and also above public pavements as per policy P51 of DC15”, isegwi li tali spazju jista jifforma parti mill-ispazju pubbliku miftuh, u konsegwentament jirrizulta li l-ispazju miftuh b’mod kumplessiv jammonta ghal 2593.5 m.k., li huwa ezattament 50% tas-sit.

Illi fir-rigward ta’ nuqqas t’accessibilta tal-ispazju miftuh, fix-xhieda tas-Sur Orlando gie ndikat li ghalkemm l-appellant jaghmlu referenza ghal vehicular paths, dawn ma jidhru imkien fil-block plan pprezentata ghal approvazzjoni. It-Tribunal josserva li filpjanti approvati jidher li l-ispazju publiku miftuh jinkludi access/rampa, madankollu jidher li dan huwa sempliciment intiz sabiex jipprovdi access temporanju li ghandu jintuza biss f’kazijiet eccezzjonali bhal f’kaz ta’ nirien, u ghaldaqstant jifforma parti millpublic open space. Oltre min hekk, kif gie ndikat fir-risposta tal-Awtorita, fil-permess odjern giet imposta l-kundizzjoni numru 10 li tesigi kif gej:
“The Architect shall submit a survey during the construction phase at ground floor level to confirm that the total public un-roofed open space is not less than 2,593.5sqm.
No works shall continue beyond the ground floor level until the above survey is certified by the Land Survey Unit of the Planning Authority.”

Illi fl-istess xhieda tas-Sur Orlanda gie argumentat li ma’ jistax jinfthiem f’qed jigi mfisser b’inaccessible/detached areas ghaliex “meta qed nitkellmu fuq open space ta’ FAR, irrid ikun open space illi jkun komplut fis-sens inti ghandek nies li jistghu jidhlu, jghaddu, u ghandek public enjoyment fih. Jigifieri mhux qed nitkellmu fuq open space miftuh u kollu paved. Qatt ma jista’ jkun hekk u qatt ma jista’ jigi accettat hekk anzi.”. Illi f’dan ir-rigward, it-Tribunal josserva li l-FAR Policy taghmel enfasi specifika sabiex l-ispazju pubbliku miftuh ikun wiehed ta’ kwalita, bil-paragrafu 16 jindika li “The important consideration on this issue is the amenity value of the unbuilt/open/outdoor space to the users of the development and/or to the general public. This amenity space can be landscaped areas and gardens, child play areas, pedestrian paved areas with street furniture which encourage people to linger, swimming pool and sundeck areas, large terraces, viewing galleries, balconies, roof gardens, sports pitches…”. [ENFASI MIZJUDA]
Illi min dak li seta` jikkonsta dan it-Tribunal, il-landscaping inkluz fl-ispazzju pubbliku miftuh li jifforma parti ntegrali min dan lispazju u fil-fehma tat-Tribunal huwa necessarju sabiex jintlahqu l-ghanijiet tal-FAR Policy li jigi pprovdut spazju miftuh b’valur gholi ta’ ammenita, u ghaldaqstant l-erja okkupata b’dan il-landscaping tifforma parti mill-public open space obbligatorju ta’ 50% tas-sit.
It-Tribunal madankollu jaqbel mall-appellanti fir-rigward tat-thassib imqajjem fir-rigward tac-child play area approvata li tifforma parti mill-ispazju pubbliku miftuh. Illi ghalkemm kif gie spjega fix-xhieda tas-Sur Orlando, l-delineazzjoni tac-child play area tista tkun aspett ta’ sigurta ghal l-facilita tac-child care centre approvata fil-binja, il-proviso B fil-paragrafu 16 tal-FAR Policy jindika b’mod car li “Public space when it is fully accessible and useable by the general public and its benefits accrue to the general public”, u gialadarba l-erja tac-child play area m’hijiex accessibli ghal pubbliku generali, din ma’ tistax titqies bhala public open space kif definit fl-FAR Policy.
Illi ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma li l-public open space approvat m’huwiex konformi tal-provedimenti tal-FAR Policy, u sabiex dan jigi ndirizzat, huwa necessarju li l-proposta tigi emendata sabiex ma’ jkun hemm l-ebda delineazzjoni tac-child play area li tibbrojbixxi l-accessibilta ghal pubbliku generali tal-ispazju miftuh.

Skala tal-izvilupp
Illi fit-tielet punt imqajjem f’dan l-aggravju, l-ghaqda appellanti qed ndikat li d-Developable Gross Floor Area (DGFA) talizvilupp approvat huwa eccessiv, u tali thassib huwa

principarjament ibbazat fuq allegat nuqqas min-naha tal-Awtorita li tikkonsidra l-erja tat-terazzini li jifformaw parti mill-izvilupp. L-appellanti jaghmlu referenza ghad-definizzjoni tal-Gross Floor Area fil-linja gwida DC15 u jindikaw li din tinkludi kemm spazji interni u esterni, u li tali definizzjoni m'hijiex limitat ghal minimum dwelling size ghaliex id-definizzjoni tillimita l-erja esterna ghal 10%. Jargumentaw ukoll li ma' giet pprovduta l-ebda definizzjoni ta' Gross Developable Floor Space li tmur kontra dak indikat fil-linja gwida DC15.

Illi l-Awtorita` tal-Ippjanar tirrespingi din il-parti tal-aggravju billi tindika li l-allegazjoni tal-appellanti tohloq biss konfuzjoni ghaliex ma tipprovdix l-istess mizura (kemm għal verżjoni konvenzjonali kif ukoll għal verżjoni tal-FAR) u ssostni li hija marbuta malkalkolu kif spjegat fis-sezzjoni intitolata Developable Gross Floor Space (GDF) and Built Volume fl-FAR Policy tal-2014.

Illi fl-ewwel lok jigi osservat mit-Tribunal li huwa maqbul bejn il-partijiet li l-massimu permessibli tal-gross floor space (GFS) tassit odjern jammonta ghal 20,568 m.k. [Skont pagna 1 tan-nota finali tal-appellanti datata 5 ta' Mejju tal-2022] hekk kif anke gie muri fil-pjanta a fol 42X, u ghaldaqstant dak li ghandu jigi mistharreg min dan it-Tribunal huwa jekk dan il-gross floor space huwiex qed jigi maqbuz bl-izvilupp hekk kif approvat.

Illi waqt ix-xhieda moghtija mill-perit inkarigat Dr. Mintoff huwa indika li ma' jaqbilx mal-interpretazzjoni tal-appellanti fuq fil-bicca fejn hemm il-gross floor area f'dok a fol 354c ghaliex din "hija interpretazzjoni ta' meta wiehed jikkalkula dwelling size li hija totalment differenti min dak li qed naraw illum bhala FAR. Meta wiehed jirreferi ghall-guidance 2015 dik qed tirreferi ghall-gross floor area mhux ghad-developable gross floor space li jitlob l-FAR li huma affarijiet kompletament differenti. Id-definition tad-DC 15, hija definition meta wiehed qed jikkalkula dwelling size u x'ghandu jikkalkula go dwelling size […] Meta wiehed jarah dak umbaghad ma tistax tghodd ukoll il-gallariji fih dak li qed imorru barra, inti trid tghodd biss dak li qed jigi zvillupat u x'hemm go fih li huma xaftijiet u internal space. Hekk gie ikkalkulat f'dan ilkaz u hekk ghandu jigi kkalkultat l-FAR scheme." [Xhieda moghtija waqt is-seduta tal-5 ta' April, 2022]

Illi t-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti approvati u wara li saret analizi ta' dawn seta jikkonferma li d-diskrepanza fl-interpretazzjoni tal-gross floor space bejn l-appellanti u l-permit holder/Awtorita tal-Ippjanar huwa naxxenti min jekk wiehed jikkunsidrax ilgallariji tal-izvilupp bhala parti mill-Gross Floor Area jew le. Dan huwa rifless ukoll fir-risposta tal-Awtorita li fijha gie argumentat li "Huwa propju minħabba numru ta' inkostinenzi li jinħolqu li l-Awtoritá teskludi galleriji miż-żewġ kalkolazjonijiet."

Illi kif jigi argumentat mill-appellanti, l-FAR Policy tal-2014 ma' tinkludi l-ebda definizzjoni ta' f'hiex tikkonsisti Gross Floor Area u hawnhekk it-Tribunal jippuntwalizza li l-FAR Policy taghmel referenza biss ghal gross floor space u ma' taghmel l-ebda accenn ghal Gross Floor Area, ghalkemm jidher li dawn huma termini li essenzjalment ifissru l-istess haga. Oltre min hekk, itTribunal ma' jaqbilx mal-argument ipprezent mill-appellanti li gross floor space ghandu jigi interpretat skont il-Gross Floor Area kif definita fil-linja gwida DC15, u dan ghaliex tali definizzjoni hija specifkament intiza sabiex jigi stabbilit daqs minimu ta' diversi tipi t'abitazzjonijiet (bhal appartamenti 1, 2 u 3 bedroom) f'zoni diversi (bhal zoni ta' terraced houses u vilel), hekk kif indikat filPolicies P28, P30, P32 u G24 ta' din il-linja gwida. Ghaldaqstant, din id-definizzjoni bla ebda mod ma' tista tigi applikata ghal kalkolazzjoni tal-gross floor space kif indikat fl-FAR Policy tal-2014.

Illi dak li titkellem fuqu l-FAR Policy tal-2014 huwa Developable Gross Floor Space (GDF) u Built Volume, b'din tindika li "The gross floor space for all land uses above all street levels, except car-parking provision, shown in the proposal must not exceed the floor space achieved through the computation." [Skont il-proviso H fil-paragrafu 10 f'Appendix B tal-FAR Policy tal-2014] u "The maximum allowable built volume is obtained by multiplying the total GDF by the height in metres of one storey, taken as 3.46m." [Skont il-paragrafu 11 f'Appendix B tal-FAR Policy tal-2014] [Skont il-proviso H fil-paragrafu 10 f'Appendix B tal-FAR Policy tal-2014]

Illi mis-suespost jirrizulta li l-gross floor space ta' zvilupp approvat abbazi tal-FAR Policy m'ghandux jeccedi l-komputazzjoni tal-gross floor space, li kif imsemmi aktar kmieni, fil-kaz odjern jammonta ghal 20,568 m.k. u dan mhux qed jigi kkontestata. Din il-parti tal-policy b'mod specifiku tindika li l-gross floor space tal-izvilupp approvat hija applikabli ghal dawn l-uzi kollha l-fuq mill-livell tat-triq, bl-eccezzjoni ta' provizjoni ta' parkegg, izda ma' tipprovdi l-ebda gwida fir-rigward ta' kif ghandhom jigu kkunsidrati spazji miftuha li jiffurmaw parti mill-izvilupp, bhal gallariji u terazzini. Illi madankollu l-FAR Policy ma' teskludiex ilpossibilta li zvilupp tat-tip medium rise jinkludi terazzini jew gallariji, anzi paragrafu 16 kif cittat aktar kmieni jindika li dawn huma karatteristici relatati ma' l-ammenita tal-ispazju, filwaqt li jiccara li tali karatteristici m'ghandhomx jitqiesu bhala spazju pubbliku meta l-access ikun ristrett ghall-utenti tal-izvilupp. Illi min dan il-paragrafu johrog ferm car li l-aspett ta' amenity tal-zvilupp propost huwa aspett ta' mportanza f'dawn it-tip ta' zviluppi u ghaldaqstant elementi li jippromwovu l-amenity tal-izvilupp ghandhom jigu inkoragguti. Fil-kaz odjern, l-izvilupp approvat jinkludi gallariji tad-dawra kollha tal-blokka li jipprovdu spazju miftuh ghal appartamenti, u fil-fehma ta' dan it-Tribunal, dan l-element tal-izvilupp ikompli jikkontribwixxi b'mod konsiderevoli ghall-amenity ta' dawn l-appartamenti, u dan minghajr ma' jaffetwa b'mod negattiv l-ispazju pubbliku miftuh, u dan kif gie ndikat mit-Tribunal aktar kmieni.

Illi ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma li l-iskala tal-izvilupp approvat f'termini ta' gross floor area huwa skont kif pprovdut fl-FAR Policy, u konsegwentament din il-parti tal-aggravju qed tigi michuda.

Daqs tal-appartamenti

Illi fir-raba punt imqajjem qed jigi ndikat mill-appellanti li diversi appartamenti residenzjali ghandhom gross floor space ta' inqas min 150 m.k. kif stabbilit fil-Paragrafu 7.11 tal-FAR Policy, u li dan wassal ghal densita aktar qawwija. Illi l-imsemmi Paragrafu jistipola hekk kif gej:

"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 [ENFASI MIZJUDA], 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 skont il-paragrafu supra-cittat, huwa car li l-gross floor area m'ghandiex tkun inqas min 150 m.k. ghal kull appartament, madakollu hekk kif gie indikat fl-evalwazzjoni tal-Awtorita, paragrafu 4.3 tal-istess pjan jistipola li "For proposals for buildings that are in locations deemed appropriate for medium-rise buildings by this policy (refer to para 7.13 to 7.16 below), MEPA will apply the relevant provisions of this document, the provisions of the guidelines on the methodology for the use of the FAR included with this document, and prevalent zoning conditions and land designations set out in Local Plan policies. These provisions allow the flexibility of the use of the FAR outside the appropriate locations for tall buildings but cap the resultant building heights and limit their proliferation." Di fatti, hekk kif anke gie spjegat fir-risposta talAwtorita, jirrizulta li l-paragrafu 7.11 li ghalieh jaghmlu accenn l-appellanti jaqa taht il-parti tal-policy bit-titlu Appropriate Locations for Tall Buildings [Paragrafi 7.1 sa 7.12 jaqaw taht il-parti tal-policy bit-tiltu Appropriate Locations for Tall Buildings], b'din is-sezzjoni hija segwita bis-sezzjoni li ghandha t-titlu Potential Locations for Medium-Rise Buildings [Paragrafi 7.13 sa 7.16 jaqaw taht il-parti tal-policy bit-tiltu Potential Locations for Medium-Rise

Buildings]. Ghaldaqstant, huwa car li l-gross floor space ta' 150 m.k. indikata fil-paragrafu 7.11 hija applikabli ghal zvilupp li huwa kklassifikat bhala tall building, izda mhux ghal zvilupp li huwa kklassifikat bhala medium rise building, u ghaldaqstant iddaqs tal-appartamenti huwa regolat bil-policies applikabli tal-Plan Lokali u tal-linja gwida DC15.

Illi kif gie ndikat precedentament, il-Pjan Lokali jidentifika iz-zona li jinsab fijha is-sit in kwistjoni bhala White Area [Skont mappa NAM 1 tal-Pjan Lokali tac-Centru ta' Malta], u l-parametri kif is-sit jigi zviluppat gew stabbiliti fil-hrug tal-permess PC 38/16, u fl-evalwazzjoni taghha, l-Awtorita tal-Ippjanar indikat issegwenti fir-rigward tad-daqs tal-appartamenti:
"Thus, with regards to the size of apartments of medium-rise buildings, policy P32 of the DC2015 is being adopted. P32 states that in order to guarantee reasonable quality of residential amenity and living space standards are provided for the range of different sized residential units, the following minimum Gross Floor Areas, as defined in the Glossary section of DC15, shall be used:
●55 sqm for a one-bedroom housing unit
●90 sqm for a two-bedroom housing unit
●115 sqm for a three-bedroom housing unit
Policy P32 of DC2015 also refers that there should be a maximum of 20% of the development as one-bedroom housing units and that a maximum 10% in relation to the above-mentioned threshold shall be considered as external space.
The Architect indicated in every residential floor (drwgs.206b to 206k) a table in which the dwelling typology, the internal and external areas are indicated. The total number of dwellings (including the penthouses) amounts to 136 while 62 of them are 3-bedroom units, 46 2-bedroom units and 28 1-bedroom units. Furthermore as previously mentioned the established 20% capping for 1-bedroom units relation to the whole development amount to 27.2 units and, although it is as per normal practice rounded to 27 units (not 28) it is also noted that the development in general includes large apartments with an average highly above standards and that a mix of dwelling sizes is positively considered in order to face the different requests of the market and hence one 1bedroom unit above the 20% maximum capping may be considered.
Policy P45 of DC15 states that all residential developments including the one at a high density shall be designed with high amenity and accommodation standard taking into consideration a suitable plan depth in order to provide adequate light and ventilation and in no circumstances will such depth exceed 30m in line with the provisions in Policy P27. Furthermore, such developments will be required to provide a proper outlook and a satisfactory layout, indoor and outdoor considering accessibility and privacy measures. All the proposed units are considered to fulfill the above-mentioned requirements with a squarish layout that avoid the creation of unused spaces or corridors. The shape proposed for the two towers also contributes to a ideal distribution of the units around the central cores with outlook onto the public open space / schemed roads ensuring privacy and amenity." [Skont sezzjoni 4.7.11 tal-case officer report a fol 229A fl-inkartament tal-PA02427/21]

Illi mis-suespost jirrizulta li l-Awtorita kkunsidrat il-gross floor area applikabli ghal appartamenti tat-tip one-bedroom, twobedroom u three-bedroom skont il-Policy P32 tal-linja gwida DC15, u filwaqt li tirrikonoxxi li l-ammont t'appartamenti onebedroom jammonta ghal aktar min 20%, kkunsidrat li dan huwa gustifikabli minhabba li l-average tal-appartamenti huwa ferm aktar mill-istandards stabbiliti. Illi kif gie ndikat fl-evalwazzjoni tal-Awtorita "The Architect indicated in every residential floor (drwgs.206b to 206k) a table in which the dwelling typology, the internal and external areas are indicated." [Ibid.] u f'dan irrigward ma' jirrizultax li l-appellanti qajjmu xi tip ta' aggravju. Ghaldaqstant jirrizulta li d-daqs tal-appartamenti approvati m'huwiex marbut

bit-threshold minimu ta' 150 m.k. applikabli ghal zviluppi tat-tip high rise, u d-daqs ta' dawn jikkonforma threshold minimu kif specifikat fil-Policy P32 tal-linja gwida DC15.
Illi ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma li d-daqs tal-appartamenti approvati huwa skont kif pprovdut fl-FAR Policy u l-linja gwida DC15, u konsegwentament din il-parti tal-aggravju qed tigi michuda.

Impatt vizwali
Illi fil-hames punt imqajjem qed jigi ndikat mill-appellanti li l-impatt vizwali tal-izvilupp huwa ta' detriment fuq l-iskyline u llandscape urban fiz-zona tal-Mosta u n-Naxxar, u li dan imur kontra l-paragrafi 5.11 u 5.2 tal-FAR Policy.
Illi l-Awtorita` tal-Ippjanar tirrespingi din il-parti tal-aggravju billi tindika li saret analizi tal-possibli impatti vizwali minn postijiet kif identifikati waqt il-process, b'dan jinkludi analizi minn konsulenti permezz ta' Urban Design Study dok a fol 163t li jiehu konjizzjoni ta' xi strutturi li jimmeritaw konsiderazzjoni, u analizi aktar wiesa' u minn distanzi aktar fil-bogħod li minna rrizulta li fizzona immedjata ser ikun possibli li l-proggett jaghti wkoll sens ta' post u karratru filwaqt li dan ma joħloqx impatti viżwali li huma detrimentali b'mod signifikanti.
It-Tribunal jibda billi josserva li hekk kif qed jigi ndikat mill-appellanti, paragrafu 5.2 jindika li "misplaced tall building that blocks or competes with a view to an existing important landmark could undermine the legibility of urban areas", izda hekk kif gie osservat aktar kmieni, hemm distinzjoni bejn zvilupp li huwa kklassifikat bhala tall building u zvilupp li huwa kklassifikat bhala medium rise building, hekk kif johrog mill-istess FAR Policy, fejn paragrafu 4.1 jindika b'mod car li "a building is considered to be tall if it is higher than 10 floors […] Buildings which are not determined to be tall as they are equal to or less than ten floors, will be considered as medium-rise buildings.".
Illi fil-kaz odjern m'hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijet li l-izvilupp approvat huwa wiehed tat-tip medium rise, u fl-ilment taghhom, l-appellanti qed jonqsu milli jaghmlu tali distinzjoni. Jidher bic-car li l-paragrafu 5.2 jaghmel referenza ghal zvilupp ta' tall building u mhux ghal zvilupp ta' medium rise building. It-Tribunal josserva wkoll li l-paragrafu segwenti 5.3 jindika hekk kif gej:
"It should be appreciated that tall buildings are not the only design option to achieve the same advantages, as forms of low or medium rise development can also achieve these, which design options should not be overlooked. On the local scale, ill-designed tall buildings can erode local character and distinctiveness, particularly of historic areas, and can create problems at street level affecting vitality and amenity and the microclimate. They can create transportation and infrastructure bottlenecks, especially in intensive commercial development, and social problems in high density, low-cost residential schemes. They also present challenges in evacuation and fire fighting situations. Tall buildings are very expensive to construct and maintain. Inflexible designs and inability to adapt to different uses can turn them into costly, disappointing experiments."

Illi mis-suespost jirrizulta li zvilupp ta' medium rise building huwa wiehed alternattiv ghal zvilupp ta' tall building, ghaliex l-impatt vizwali ta' dawn tal-ahhar huwa akbar min zvilupp medium rise u "ill-designed tall buildings can erode local character and distinctiveness". Illi l-istess ragunament japplika ghal-ilment ibbazat fuq il-paragrafu 5.11, ghaliex dan il-paragrafu jaqa taht ilparti tal-policy bit-titlu Appropriate Locations for Tall Buildings [Paragrafi 7.1 sa 7.12 jaqaw taht il-parti tal-policy bit-tiltu Appropriate Locations for Tall Buildings], u konsegwentament ma' jirrizultax li hemm ebda ksur talimsemmija paragrafi. It-Tribunal madankollu josserva li t-thassib fir-rigward tal-impatt vizwali tal-izvilupp xorta wahda huwa ta' relevanza ghal merti tal-kaz odjern, u dan it-thassib qed jigi kkunsidrat fl-aggravju segwenti, liema aggravju b'mod specifiku jirrigwarda dan is-suggett.

Konkluzzjoni tat-tieni aggravju
In vista ta' dak indikat hawn supra, it-Tribunal qed jilqa b'mod limitat it-tieni punt imqajjem f'dan l-aggravju, u jordna li l-pjanti jigu emendati sabiex ma' jkun hemm l-ebda delineazzjoni tac-child play area li tibbrojbixxi l-accessibilta ghal pubbliku generali tal-ispazju miftuh, u dan qed jintalab ai termini tal-Artikolu 31 tal-Kapitolu stante li l-mertu tal-proposta approvata mhux qed jinbidel b'mod materjali.

It-Tielet Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwardaw l-impatt vizwali tal-izvilupp, bl-appellanti jargumentaw li l-izvilupp approvat ser ikollu impatt fuq izzona ta' konservazzjoni urbana fil-vicinanzi u jbiddel il-karatteristici tal-iskyline fiz-zona, b'mod partikolari l-koppla tal-knisja talMosta, u li dan huwa bi ksur ta' Thematic Objective 8.7 u Urban Objective 2.4 tal-iSPED.
Illi fir-risposta tal-Awtoritá jigi sostnut li l-objettivi tal-iSPED ma' jistghux jinqraw f'izolament imma ghandhom jigu applikati tramite l-policies sussidjarji partikolarment meta dawn jidhlu fid-dettal, fejn fil-każ odjern japplikaw il-kunsiderazjonijiet vizwali flFAR Policy tal-2014.
Illi Thematic Objective 8.7 huwa objettiv bl-ghan "To safeguard and enhance biodiversity, cultural heritage, geology and geomorphology by: Controlling activities which might have an impact on areas, buildings, structures, sites, spaces and species with a general presumption against the demolition of scheduled and vernacular buildings"
Illi Urban Objective 2.4 huwa objettiv bl-ghan "To improve the townscape and environment in historic cores and their setting with a presumption against demolition of property worthy of conservation by: Development within historic sites is to be carried out in such a manner so as to ensure that the historic sites' skyline is not adversely affected"
It-Tribunal jibda billi josserva li Urban Objective 2.4 m'huwiex direttament relatat mal-kwistjoni ta' impatt vizwali ghaliex dan lobjettiv specifikament jirrigwarda zvilupp fi hdan centri storici li ma' jirrizultax li huwa applikabli ghal kaz odjern ghalex hekk kif gie ndikat ghal diversi drabi mill-permit holder u l-Awtorita fil-mori ta' dan l-appell, is-sit in mertu ma' jinsabx fi hdan jew biswit iz-zona ta' konservazzjoni urbana tan-Naxxar. Fil-fatt jirrizulta li l-eqreb parti tas-sit tinsab madwar 40 metru l-boghod min din izzona ta' konservazzjoni [Kejl mehud mill-Mapserver tal-Awtorita] pozizzjonata man-naha tan-nofsinhar tas-sit.

Illi mill-inkartament tal-applikazzjoni odjerna jirrizulta li fl-evalwazzjoni taghha, l-Awtorita tal-Ippjanar kkunsidrat thassib imqajjem mic-CHAC, l-SCH u d-DAC fir-rigward tal-impatt vizwali tal-izvilupp, b'din tosserva li "photomontages at doc. 163W and Visual Impact Assessment at doc.163x indicate that the scheme will be mostly visible from Viewpoints 5 and 6 and partly visible from the other viewpoints where it rises above the skyline and that Viewpoint 7 is a proximity view while the remaining viewpoints are panoramic. Furthermore, the proposed development will not be visible from Viewpoints 13 to 17 (which were requested by the Superintendence of Cultural Heritage." kif ukoll taghmel referenza ghal Urban Design Study a fol 163T li fieh gie ndikat li fil-vicinanzi hemm 3 propjetajiet skedati u "The scheme is unlikely to be visible in the setting of any of these properties given its relative location, the topography, and the intervening townscape.". L-Awtorita ndikat ukoll li dan l-istudju jindika li fil-vicinanzi jezistu wkoll il-kappella ta' San Gakbu u l-kumpless tal-Gizwiti bl-isem ta' Loyola House li ghalkemm m'humiex propjetajiet skedati ghandhom valur storiku u estetiku, bl-istudju jirrikonoxxi li "the Scheme will have a very modern design which will contrast with the traditional design form of the Chapel. The proposal will noticeably affect the streetscape and skyline views of the Naxxar UCA, as viewed from within the UCA on Pjazza Ċelsi and Triq il-Markiz Giuseppe Scicluna." u jkompli jindika "The townscape morphology of the Study Area is relatively diverse, and there is not a distinct unifying character to the area. The townscape comprises a mix of older, traditional houses of character and townhouses, both within and outside of the UCAs, as well as older villa properties and terraced houses and new build

accommodation, generally in the form of apartment blocks […] The density varies considerably across the Study Area, especially given the large tracts of undeveloped land that exist. Where these undeveloped sites exist, there is a lack of definition and articulation in the as yet emerging streetscapes and a generally disjointed townscape, as well as poor visual appearance and lack of public realm and magnetic places in some locations.". L-Awtorita finalment kkonkludiet hekk kif gej:
"When taking into consideration the technical assessment of the urban study report, the Directorate notes that the development proposal is a contemporary design which include quality public open spaces which is made of different components and creates a sense of place. Furthermore, although visible from a number of viewpoints, the building is not creating an unacceptable visual impact and, notwithstanding the fact that this innovative design would contribute to a change in this area in terms of skyline and building morphology, this is being considered as an effective step towards the introduction of a modern building within the exiting urban context, providing a bold contrast between the old and new architectural element." [Skont sezzjoni 4.7.7 tal-case officer report a fol 229A fl-inkartament tal-PA02427/21]

Illi mis-suespost jirrizulta li fl-evalwazzjoni tal-impatt vizwali tal-izvilupp, l-Awtorita hadet in konsiderazzjoni l-morfologija varjata li hemm fiz-zona kemm f'termini ta' gholi u disinn tal-bini, u kkunsidrat li l-iskema tal-izvilupp hekk kif propost tipprovdi kuntrast bejn elementi fl-arkitettura il-parti l-qadima u fil-parti l-gdida.
It-Tribunal josserva li hekk kif gie ndikat aktar kmieni, is-sit odjern jinsab madwar 40 metru l-boghod miz-zona ta' konservazzjoni urbana, u hekk kif gie ndikat fil-evalwazzjoni tal-Awtorita, "Building heights along Triq il-Markiz Guiseppe Scicluna vary from one to four storeys" [Ibid.]. B'mod addizzjonali jigi osservat li fil-parti tat-Triq il-Markiz Guiseppe Scicluna bejn is-sit odjern u zzona ta' konservazzjoni fiz-zmien relattivament ricenti giet approvata blokka residenzjali b'gholi ta' 17.5 metri (4 sulari u sular irtirat) fil-PA04282/16, b'dan is-sit jinsab man-naha tan-nofsinhar tas-sit odjern madwar 20 metru l-boghod miz-zona ta' konservazzjoni [Kejl mehud mill-Mapserver tal-Awtorita]. It-Tribunal josserva wkoll li tezisti blokka residenzjali ohra ftit aktar l-isfel fit-triq li ghandha gholi ta' 12.8 metri (3 sulari u semi-basement) li ghalija gie approvat fi sanzjonar fil-PA/06383/20, b'din il-blokka tinsab parzjalment fi hdan iz-zona ta' konservazzjoni [Skont il-Mapserver tal-Awtorita]. Dan jindika li l-parti tat-Triq il-Markiz Guiseppe Scicluna li tinsab barra z-zona ta' konservazzjoni hija kommessa bi zvilupp gholi li jeccedi dak li tipikament wiehed isib f'f'zona ta' konservazzjoni, u konsegwentament gia jezisti buffer bejn izzona ta' konservazzjoni u l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni abbazi tal-FAR Policy. Ghaldaqstant l-impatt vizwali ta' dan lizvilupp min veduti short distance li jinkludu veduti miz-zona ta' konservazzjoni urbana tan-Naxxar huma limitati, u fil-fatt jirrizulta li skont viewpoint 17, l-izvilupp m'huwiex vizibli mill-pjazza tan-Naxxar.
Illi fir-rigward tal-impatt vizwali fuq long-distance views, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-photomontages li gew sottomessi, fejn seta josserva li hekk kif gie ndikat mill-Awtorita, l-izvilupp huwa l-aktar vizibli min long distance views mill-viewpoints 5 u 6. It-Tribunal madankollu ma' jaqbilx mall-appellanti meta dawn jallegaw li l-izvilupp ser jiddomina l-koppla tal-knisja tal-Mosta, ghaliex filwaqt li dawn il-viewpoints juru li l-izvilupp ser ikun wiehed vizibli, dawn xorta wahda juru b'mod car li l-koppla hija u ser tibqa dominanti fuq l-inhawi. Barra min hekk, fil-fehma ta' dan it-Tribunal, id-disinn addottat ghal izvilupp approvat, ghalkemm huwa wiehed modern, m'huwiex ser jispikka b'mod qawwi mal-bqija tal-izvilupp fl-inhawi tieghu meta wiehed jara dan min veduti long-distance.
Illi fl-isfond ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, ma' jirrizultax li l-Awtorita b'xi mod naqset milli tikkonsidra l-kuntest li jinsab feh is-sit odjern u l-impatt vizwali tal-izvilupp fuq l-inhawi. Ghal kuntrarju, jirrizulta li l-Awtorita ghamlet diversi talbiet sabiex l-impatt vizwali tal-progett jigi kkunsidrat u finalment jirrizulta li l-izvilupp hekk kif approvat jirrispetta l-kuntest li jinsab fieh u ma' jirrizulta fl-ebda ksur tal-objettivi tal-iSPED li jaghmlu accenn ghalijhom l-appellanti.

Illi f'dan l-aggravju l-appellanti jaghmlu wkoll referenza ghal tlett decizjonijiet, tnejn moghtija min dan it-Tribunal (kif diversament kompost) u wahda moghtija mill-Qorti tal-Appell. It-Tribunal ha konjizzjoni tad-decizjonijiet cittati, u jaghmel is-segwenti osservazzjonijiet:
●· Illi fid-decizjoni moghtija mit-Tribunal fit-3 ta' Mejju tal-2018 fl-appell numru 261/16 wahda mill-kwistjoni mqajjma firrigward ta' impatt vizwali tal-izvilupp kienet ibbazata fuq nuqqas li jigi kkunsidrat u analizat viewpoint partikolari li ma' giex inkluz fl-EPS maghmula ghal progett, u t-Tribunal laqgha tali aggravju billi ta' l-opportunita tali viewpoint jigi kkunsidrat u analizzat. Dan jirrizulta mis-segwenti:
"Pero', fil-process ta' dan l-appell gie zvelat illi wahda mill-viewpoints identifikati fl-EPS originali, ossia view point 6 mill-lokalita' tal-Birgu, thallit barra mill-updates tal-istess EPS li sar fir-rigward ghallizvilupp bl-ahhar emendi, cioe fil-visual impact assessment tat-30 ta' Settembru 2015.
[…]
Jidher illi hemm qbil illi l-bini tat-torri ser jippenetra l-isklyine storika tal-Belt Valletta hekk kif din tidher minn-naha tal-Birgu (quddiem Couvre-de-port), kif ukoll minn fuq it-Torri ta' Sant Anglu. Madankollu, dan it-Tribunal mhux ser jesprimi ruhu fuq jekk l-izvilupp kif approvat jirrizulta o meno f'impatt sinifjikanti fuq l-iskyline tal-Belt Valletta, tenut illi tali viewpoint ma gitx analizzata bhala parti millprocess tal-EPS, jew ezaminata minn esperti jew minn persuni nteressati ohra, wisq inqas giet prezentata u kunsidrata mill-Bord tal-Ippjanar fid-deczjoni ghal hrug tal-permess tal-izvilupp.
Illi m'hemmx dubju li tall building simili kif approvat ser jirrizulta f'impatt vizwali qawwi, ghalkemm dan it-Tribunal huwa tal-fehma li kunsiderazzjoni u analizi ta' impatt vizwali ghandu jigi kunsidrat fid-dettal, b'mod partikolari kif dan jirrelata mal-karaterristici urbana fl-immedjat tas-sit, kif ukoll analizi ta' distant views u kif dan ser jimpatta fuq skylines importanti b'mod partikolari dik tal-Belt Valletta li fuq kollox hija protetta kemm bi Skedar ta' High Landscape Value kif ukoll bhala Wirt Dinji.
Ghaldaqstant dan l-aggravju qed jigi milqugh a bazi ta' dawn il-konsiderazzjoni, billi jkun opportun li tinghata l-opportunita li l-Awtorita' u kull persuna nteressata tezamina fid-dettal tali viewpoint numru 6 li ma gitx analizzata fl-ahhar EPS update rigward dan l-izvilupp odjern."

Illi fil-kaz odjern ma' gie mqajjem l-ebda thassib mill-appellanti fir-rigward tal-viewpoints maghzula u l-photomontages pprovduti, u ghaldaqstant il-merti tal-imsemmi kaz ma' ghandhom l-ebda relevanza ghal merti tal-kaz odjern.
●· Illi fid-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Jannar tal-2021 fl-appell numru 15/2020 giet ikkonfermata ddecizjoni moghtija mit-Tribunal fl-appell numru 341/19. Illi dawn l-appelli mressqa quddiem it-Tribunal u l-Qorti talAppell kienu msejjsa fuq il-premessa li l-gholi massimu applikabbli skont il-pjan lokali li kien qed jigi rispettat. Min qari ta' dawn id-decizjonijiet jirrizulta li l-kunsiderazzjoni mehuda fir-rigward tal-gholi tal-bini m'ghandiex tkun limitat biss ghal dak li hemm indikat fil-pjan lokali, izda ghandha tiehu konsiderazzjoni tal-objettivi tal-iSPED li fl-imsemmi kaz kien meqjusin ta' precedenza minhabba l-vicinanza mmedjata tas-sit in kwistjoni ma' sit arkeologiku li huwa identifikat bhala UNESCO World Heritage Site. Dan jirrizulta mis-segwenti estratt mehuda mid-decizjoni tat-Tribunal fl-appell numru 341/19:
"…it-Tribunal jinnota li hekk kif spjegat l-Awtorita`, l-gholi massimu tal-bini m' huwiex biss regolat millPjan Lokali, izda ghandu jkun hemm ukoll kunsiderazzjoni tal-kuntest partikolari, li fil-kaz odjern ghandu mportanza sinjifikanti minhabba l-fatt li s-sit arkeologiku fil-vicin immedjat igawdi minn protezzjoni talghola livell u huwa identifikat bhala UNESCO World Heritage Site.
Illi ghaldaqstant, f'dan il-kaz, il-pariri moghtija mis-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali huma krucjali sabiex wiehed jikkunsidra zvilupp daqstant fil-vicin tat-Tempji Megalitici, u dan sabiex jigi assigurat li tali zvilupp ma jkollux impatti sinjifikanti fuq il-valur ta' dawn it-tempji.
[…]

is-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali ma jidhirx li hija propensa li tikkunsidra favorevolment zvilupp li jeccedi l-gholi ta' zewg sulari, u t-Tribunal ihoss li fl-evalwazzjoni li saret, l-Awtorita` wiznet l-aspetti kollha li jinfluwenzaw dan is-sit, u cioe` l-gholi tal-bini kif stipulat fil-Pjani Lokali kif ukoll irrestrizzjonijiet marbuta mal-prezenza tat-Tempji Megalitici."

Illi fid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell gie ndikat ukoll kif segwent:
"L-objettiv 3 tal-iSPED hu intiz biex jissalvagwardja u jkabbar il-wirt kulturali u jikkontrolla kull attivita li tista timpatta fuq zoni jew strutturi b'livell kulturali kbir. Is-Sovrintendenza ressqet din il-prova dwar ilvalur kulturali u storiku tat-tempji u t-Tribunal qies, kif kellu kull dritt, jekk lapplikazzjoni fis-shih talpjan lokali fejn jirrigwarda l-gholi tal-binja proposta kinitx ser ittellef jew tnaqqas mill-valur storiku tattempji. Din hi kwistjoni ta' ippjanar, u kemm l-Awtorita u anki t-Tribunal kellhom l-obbligu jqisu b'reqqa l-oggezzjonijiet tas-Sovritendenza bhala external consultee ai termini tal-art. 72 tal-Kap. 552. It-Tribunal ma hux marbut b'ebda obbligu li jakkorda gholi ta' binja, nonostante permissibbli bil-pjan lokali imma mhux mandatorju, sal-oghla livell tieghu fejn objettiv tal-iSPED qed jigi mittiefes u hemm argumenti u konsiderazzjonijiet validi ghaliex l-objettiv indikat ghandu jigi applikat. Ma sar ebda zball, nuqqas jew abbuz la mill-Awtorita u anqas mit-Tribunal meta fil-fehma taghhom il-wirt storiku kellu jiehu l-massimu protezzjoni meta qed isir zvilupp fil-vicin. Il-pjan lokali ma giex injorat jew imxejjen izda gie applikat fillimiti diskrezzjonali tal-poter tal-Awtorita u t-Tribunal."

Illi kif gie ndikat fit-tieni aggravju, filwaqt li fil-kaz odjern gie mqajjem thassib min-naha tal-SCH u tad-DAC fir-rigward tal-gholi tal-izvilupp, tali thassib kien wiehed limitat ghat-tip ta' zvilupp li ghandu jigi addotat ghal dan is-sit, ossia jekk jigiex addotata zvilupp b'gholi konvenzjonali kif approvat fil-PC 38/16 jew zvilupp medium-rise bl-applikazzjoni tal-FAR Policy. Ma' jirrizultax li fil-process u f'dan l-appell tqajjem xi thassib fir-rigward tal-gholi massimu approvat fil-PC 38/16, liema gholi huwa addotat fl-applikazzjoni tal-FAR Policy sabiex jigi kkrejat zvilupp medium-rise li jinkludi public open space. Il-kontestazzjoni tal-appellanti hija propju l-addozzjoni ta' zvilupp tat-tip medium rise minflokk zvilupp konvenzjonali, izda mhux l-gholi permessibli kif approvat fil-PC 38/16, filwaqt li l-kuntest ta' dan is-sit certament li ma' huwiex komparabli ghas-sit li kien soggett ghad-decizjonijiet moghtija mit-Tribunal (PAB 341/19) u mill-Qorti tal-Appell (15/2020). Dan ghaliex il-kuntest tal-kaz cittat kien jirrigwarda sit fil-vicinanza mmedjata ta' tempji arkeologici li jgawdi minn protezzjoni tal-ghola livell u identifikati bhala UNESCO World Heritage Site, u mhux sit li jinsab fil-vicinanza ta' zona ta' konservazzjoni. Ghaldaqstant, anke kif diskuss supra, ma' jirrizultax li l-merti ta' dan il-kaz ghandhom relevanza ghal merti tal-kaz odjern.
●· Illi fid-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-14 t'April tal-2021 fl-appell numru 4/2021 giet ikkonfermata d-decizjoni moghtija mit-Tribunal fl-appell numru 370/17. Illi dawn l-appelli mressqa quddiem it-Tribunal u l-Qorti tal-Appell kienu similarment msejjsa fuq il-premessa li l-gholi massimu applikabbli skont il-pjan lokali li kien qed jigi rispettat. Min qari ta' dawn id-decizjonijiet jirrizulta li s-sit in ezami jinsab fil-Belt Valletta fejn hija applikabbli policy GV15 fil-Pjan Lokali talPort il-Kbir li tirregola l-gholi tal-bini f'din il-lokalita u li kif gie ndikat fid-decizjoni tat-Tribunal li skont din il-policy "f'kaz ta' proposti li jinkludu tibdil fl-gholi tal-bini ghandu jkun hemm kunsiderazzjoni ta' diversi aspetti tal-proposta, inkluz l-istreetscape u r-roofscape tal-madwar." u fir-rigward tal-merti specifici tal-kaz gie ndikat li s-sit "huwa pozizzjonat fil-vicinanzi mmedjati tal-Kunvent u l-Knijsa tal-Frangiskani Konventwali pozizzjonati man-naha talGrigal tas-sit, bl-gholi tal-bini propost sahansitra jaqbez l-gholi tal-kampnar u jikkompeti vizwalment mal-koppla ta' din il-knisja storika, liema knisja hija wkoll skedata fl-oghla livell skont in-Notifika tal-Gvern 276 tal-2008. Izzieda ta' sular addizzjonali fuq il-binja ezistenti hija distintament oghla minn bini iehor adjacenti u tirrizulta f'zieda fl-appoggi mikxufa. Ghaldaqstant, it-Tribunal jinnota li l-estensjoni vertikali fuq il-binja ezistenti tistona mal-kuntest tal-madwar u ghalhekk l-izvilupp propost certament m'ghandux jigi kkunsidrat fil-kuntest izolat ta din il-binja." Illi fil-kaz

odjern ma' hija applikabli l-ebda policy simili ghal dik applikabli fil-kaz tal-appell numru 4/2021 cittat mill-appellanti, u ma' hemm l-ebda skedar simili fil-vicinanza mmedjata tas-sit odjern. Ghaldaqstant, abbazi tal-konsiderazzjonijiet hawn maghmula, dan l-aggravju qed jigi michud.

Ir-Raba Aggravju

Illi f'dan l-aggravju l-appellanti jargumenta li gew injorati diversi policies tal-ippjanar minhabba li d-decizjoni tal-permess mahrug naqset milli tiehu in konsiderazzjoni t-thassib imqajjem mill-konsultenti esperti, id-dispozizzjonijiet tal-FAR Policy u l-impatti ambjentali rizultat taz-zieda fil-volum tat-traffiku. L-appellanti jindikaw li dan huwa bi ksur ta' l-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 li jipprovdi hekk kif gej:

"Fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar għandu jqis:

(a) pjanijiet;

(b) policies: Iżda pjanijiet sussidjarji u policies m'għandhomx ikunu applikati retroattivament b'mod li jkunu jolqtu b'modkuntrarju drittijiet akkwiżiti li jirriżultaw minn permessgħall-iżvilupp validu, jew liċenza valida tal-pulizija jewtal-kummerċ maħruġa qabel l-1994;

(ċ) regolamenti magħmula taħt dan l-Att: Iżda l-Bord tal-Ippjanar għandu jirreferi biss għalpjanijiet, policies jew regolamenti li ġew iffinalizzati uapprovati mill-Ministru

(d) jew mill-Kamra tad-Deputati,skont il-każ, u pubblikati;

kull ħaġa oħra ta' sustanza, kompriż commitments legalifil-viċin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetiċi usanitarji, li l-Bord tal-Ippjanar jista' jqis bhala rilevanti;

(e) ir-rappreżentazzjonijiet li jsiru b'risposta għall-pubblikazzjoni tal-proposta ta' żvilupp; u

(f) rappreżentazzjonijiet u rakkomandazzjonijiet magħmula minn bordijiet, kumitati u konsulenti b'risposta għan-notifika ta' applikazzjonijiet."

Illi mis-suespost huwa car li thassib imqajjem mill-konsultenti esperti hija wahda mill-affarijiet li l-Bord tal-Ippjanar ghandu jqis fiddecizjoni tieghu, izda mhux l-unika konsiderazzjoni li l-Bord ghandu jqis. Illi kif gie diskuss ampjament fit-tieni aggravji, l-Awtorita kkunsidrat il-proposta odjerna l-ambitu tad-dispozizzjonijiet tal-FAR Policy, b'dan il-pjan jinkludi kriterji specifiki sabiex zviluppi tat-tip medium rise bhal dak odjern jigi kkunsidrati biss meta s-sit rispettiv jissodisfa l-kriterji elenkata fil-paragrafu 7.15 ta' din il-policy. Illi l-allegat ksur ta' din il-policy gie kkunsidrat min dan it-Tribunal fit-tieni aggravju, u ghaldaqstant jistrieh fuq dak li gie ndikat fl-imsemmi aggravju.

Illi l-Awtorita tirrispingi dan l-aggravju billi tindika li dak li titlob il-ligi huwa bilanc bejn il-fatturi kollha, u huwa dak li ghamlet lAwtorita a bażi ta' rapporti u studji teknici kif ukoll sottomissjonjiet diversi li gew preżentati b'mod dettaljat fir-rapport tal-case officer. Tosserva li t-thassib imqajjem fir-rigward tat-traffiku ma' giex spjegat fid-dettal mill-appellanti, u li f'dan ir-rigward sar studju fid-dokument TIA dok a fol 204a li mieghu giet anness wkoll l-annalizi tat-Transport Malta dok a fol 202a. Tosserva wkoll li t-thassib imqajjem mis-Sovratendenza tal-Wirt Kulturali ma jirrelatawx ma' xi theddida diretta lejn xi binja skedata jew xi fdalijiet, u li l-Awtoritá ma hiex marbuta mal-istess rakomandazzjonijiet hekk kif elenkat f'regolament 9 tal-L.S. 552.13.

Illi fir-rigward tat-thassib imqajjem mill-konsultenti esterni, it-Tribunal josserva li hekk kif gie ndikat fl-aggravju precedenti, fl-evalwazzjoni taghha l-Awtorita kkunsidrat il-kummenti pprovduti mill-SCH u d-DAC, b'din taghmel referenza ghal photomontages pprovduti u tikkonkludi li "the latest design still did not address the concerns raised by the DAC and SCH however the Development Management Directorate favorably considered the proposal in relation to the FAR Policy Document in terms of height and in line with a high quality and innovative design as required within medium and high rise buildings as detailed in the relative paragraphs within the discussion of this report." [Skont sezzjoni 4.6.5 tal-case officer report a fol 229A fl-inkartament tal-PA02427/21]

It-Tribunal josserva ulterjorment li waqt il-laqgha quddiem il-Bord tal-Ippjanar, fuq talba ta' wiehed mill-membri tal-Bord "The Planning Directorate clarified that the last photomontages requested by the SCH were from five strategic points which concluded that the proposal was not visible from these five locations. The Planning Directorate noted that the SCH did not specifically comment on these photomontages, however, concern was shown on the height of the proposal in relation to the Urban Conservation Area." filwaqt li l-perit inkarigat mill-progett "iterated that between the site in question and the UCA another application has already been approved which will act as a transition between the UCA and the within scheme area so one needs to compare the proposal with the site adjacent to it, which will have a height of 17.5 metres." u "with regards to the five photomontages submitted on the request by the SCH, these confirmed that the development is completely not visible from these strategic locations as requested by the SCH." [Skont estratti mill-minuti tal-laqgha PA 0115-19/22 mizmuma quddiem il-Bord tal-Ippjanar fid-9 ta' Dicembru, 2021 – kopja dok a fol 269A fl-inkartament tal-PA02427/21]

Illi dan kollu juri bic-car li l-kummenti pprovduti mill-CHAC, l-SCH u d-DAC ma' gewx injorati fid-decizjoni tal-Bord talIppjanar. It-Tribunal hawnhekk josserva li hekk kif gie argumentat mill-appellanti, is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell 15/2020 tindika b'mod car li l-opinjoni moghtija mill-SCH ghandha tinghata konsiderazzjoni importanti, izda tali konsiderazzjoni ma' ghandiex tkun l-unika wahda maghmula hekk kif specifikat fl-Artikolu 72(2). Dan partikolarment meta skont ilphotomontages mitluba mill-istess SCH jirrizulta li l-impatt vizwali fuq iz-zona ta' konservazzjoni urbana hawn wiehed ferm limitat. It-Tribunal jaghmel ukoll referenza ghar-regolament 9 tal-ligi sussidjarja 552.13, li jipprovdi dan li gej:
"Rakkomandazzjonijiet minn konsulenti esterni, konsulenti oħra u dikjarazzjonijiet mill-Kumitat ta' Konsulenza dwar lAgrikoltura u l-Kumitat ta' Konsulenza dwar id-Disinn ma jorbtux id-deċiżjoni finali tal-Bord tal-Ippjanar. Meta irrakkomandazzjoni tal-konsulenti esterni u, jew tal-konsulenti oħra tindika approvazzjoni suġġetta għal kondizzjoni li permess ulterjuri jkun meħtieġ mill-konsulent estern inkwistjoni u, jew mill-konsulenti l-oħra, u l-Bord tal-Ippjanar jiddeċiedi li joħroġ il-permess ta' żvilupp, il-Bord għandu jinkludi l-kondizzjoni li titlob permess ulterjuri mingħand ilkonsulent inkwistjoni u, jew mill-konsulent estern bħala parti mill-permess ta' żvilupp."

Illi mis-suespost huwa ampjament car li skont id-disposizzjonijiet tal-imsemmi regolament, id-deciżjoni finali hija dik tal-Bord tal-Ippjanar, filwaqt li rakkomandazzjonijiet minn konsulenti esterni, filwaqt li huma ta' mportanza u ghandhom jigu meqjusa millBord, ma jorbtux id-decizjoni finali ta' dan l-istess Bord.
Illi fir-rigward taz-zieda fil-volum tat-traffiku u l-impatti ambjentali tal-izvilupp, it-Tribunal josserva li fl-evalwazzjoni taghha lAwtorita hadt in konsiderazzjoni dawn l-aspetti tal-propost billi ndikat is-segwenti:
●· Fir-rigward tal-aspett tat-traffiku ggenerat ndikat "in the previous FAR application on site it was requested to provide also a Traffic Impact Assessment (TIA) within the current one it was not deemed necessary as it was noted that there will be a significantly less traffic generation in respect to the one proposed in PA 9524/18 […] TM issued its clearance subject to conditions which includes a Bank Guarantee which amount to EUR 100,000.00 to ensure that an agreement between TM and the Developer on the precise amount of planning gain for road infrastructure contribution towards the upgrading of the junction between Vjal il-Labour and Vjal 21 ta Settembru Naxxar is reached following the calculation of the Gross Floor Area of the proposed development, as well as that of other major development proposals, in the area." [Skont sezzjoni 4.7.8 tal-case officer report a fol 229A fl-inkartament tal-PA02427/21]
●· Fir-rigward tal-impatti ambjentali ndikat li b'konsultazzjoni mall-ERA gie konkluz li "this development application is a similar proposal to PA 09524/18 on the same site and that EIA

screening carried out for PA 09524/18 has determined that the proposal is not likely to have a significant effect on the environment and an EIA was therefore not required (doc. PA/09524/18/64a-c). The EIA screening decision is still valid for the proposal under assessment and the following conditions are to be included…" [Skont sezzjoni 4.6.6 tal-case officer report a fol 229A fl-inkartament tal-PA02427/21]

Illi mis-suespost jirrizulta li l-Awtorita kkunsidrat aspetti relatati maz-zieda fil-volum tat-traffiku u l-impatti ambjentali, u b'zieda ma' dan it-Tribunal josserva li l-appellanti ma' qajjmu l-ebda thassib fuq tali konkluzzjonijiet u lanqas ma' kienu specifici fl-allegat nuqqas ta' konsiderazzjoni mill-Awtorita ta' dawn l-aspetti.
In vista ta' dak hawn diskuss, fil-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal l-approvazzjoni tal-applikazzjoni odjerna hija in linea mal-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552, u ghaldaqstant dan l-aggravju qed jigi michud.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa dan l-appell limitatament ghal parti mit-tieni aggravju, u filwaqt li jikkonferma l-hrug tal-permess PA02427/21, jordna li l-pjanti approvati a fol 212B u 213A jigu sostitwiti bi pjanti emendati li jeskludu ddelineazzjoni tac-child play area, dan sabiex l-ispazju miftuh approvat ikun accessibili ghal pubbliku generali. Il-pjanti emendati ghandhom jigu pprezentati mill-applikant fi zmien 30 gurnata mid-data ta' din id-decizjoni.

Ikkonsidrat

L-ewwel aggravju

L-appellanti jilmentaw li d-deċiżjoni appellata għandha tiġi rrevokata minhabba nuqqas ta' imparzjalita tac-Chairperson tat-Tribunal, il-Perit Robert Sarsero. Jghidu illi peress li l-Perit Robert Sarsero huwa l-perit ta' applikant fir-rigward ta' zvilupp iehor li huma wkoll qed jintervjenu fih bhala terzi interessati u appellanti, dan ifisser li hemm nuqqas ta' imparzjalita oggettiva da parti tal-Perit Sarsero. Jargumentaw ukoll li l-posizzjoni tal-Perit Sarsero bhala perit prattikanti fis-settur privat waqt li huwa wkoll membru tat-Tribunal tkompli tqanqal dubji dwar l-imparzjalita tieghu ghaliex huwa ghandu interess personali li jinterpreta il-policies u r-regolamenti vigenti favur l-izvilupp, u ghalhekk il-posizzjoni tieghu tqanqal thassib dwar il-*bias* tieghu kontra l-posizzjoni taghhom li timmilta kontra zvilupp bla razan u insostenibbli. Isostnu li l-Perit Sarsero ghandu interess ahhari li l-policies rigward l-izvilupp jigu interpretati b'mod li jippermetti l-iktar zvilupp possibli biex b'hekk meta jilbes il-kappell ta' perit prattikanti fil-privat ikun hemm precedent ezistenti favur l-izvilupp u b'hekk il-progetti li fihom ikun involut jigu approvati bi qligh ta' natura pekunarju u success professjonali ghalih. Jargumenta li c-cahda tat-talba taghhom ghar-rikuza ibbazata fuq il-fatt li l-Perit Sarsero m'ghandu l-ebda relazzjoni mal-applikant tal-PA4443/19 ghajr dik ta' ghoti ta' servizzi ta' natura professjonali u li m'ghandu l-ebda relazzjoni mal-applikant jew l-appellanti fir-rigward

ta' din l-applikazzjoni hija zbaljata u tmur kontra l-principji stabbiliti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

San Pawl tat-Targa Investments Limited twiegeb li l-eccezzjoni tar-rikuza tal-Perit Sarsero tressqet tardivament, peress li tressqet wara li l-partijiet kollha kienu diga vverbalizzaw li ma kellhomx oggezzjoni ghall-komposizzjoni tal-Bord waqt l-udjenza tat-22 ta' Frar 2022. Tghid li l-Perit Sarsero kien membru tal-Bord sa mill-bidu nett u kienu lahqu nzammu erba' seduti quddiemu u nstemghu il-provi qabel ma tressqet din it-talba mill-appellanti. Jargumentaw li ma jfisser xejn li fit-talba ghar-rikuza l-avukat li ffirmat l-appell iddikjarat li kienet taf bl-involviment tal-Perit Sarsero f'appell iehor wara li sar il-verbal imsemmi ghaliex Din l-Art Helwa kienet taf li l-Perit Sarsero kien involut fil-kaz l-iehor ghaliex kien jidher bhala l-Perit tal-progett fuq is-sit elettroniku tal-Awtorita tal-Ippjanar u l-Perit Tara Cassar li kienet qed tidher ghal Din l-Art Helwa kienet taf bl-involviment tal-Perit Sarsero f'dak l-appell. Targumenta li mhuwiex legalment possibli li jsir appell mid-digriet li bih giet michuda t-talba ghar-rikuza tal-Perit Sarsero, u li l-artikolu 4(6) li jipprovdi ghall-iskwalifika ta' membru tat-Tribunal jaghmel referenza ghall-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Targumenta li fi kwalunke kaz dan l-aggravju ma jregix fil-mertu ghaliex il-bazi tat-talba ghar-rikuza tal-Perit Sarsero ma tinstabx fl-artikolu 734 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, u li l-argument li peress li l-Perit Sarsero jahdem fis-settur privat ghandu interess li jinterpreta r-regolamenti b'certu mod huwa infondat ghaliex fil-verita aktar ma jkunu iebsin ir-regolamenti aktar persuna jkollha bzonn perit biex tigwidaha.

L-Awtorita tal-Ippjanar twiegeb li l-appellanti naqsu milli joggezzjonaw ghall-presenza tal-Perit Robert Sarsero meta fl-ewwel seduta kien hemm ir-rikuza tac-Chairman Joseph Borg u l-Avukat Abigail Bugeja, meta l-appellanti kienu ghamlu l-posizzjoni taghhom cara dwar ir-rikors tal-Avukat Bugeja. Imbaghad, fit-22 ta' Frar 2022 il-partijiet kollha kienu qablu li ma kellhomx oggezzjoni fuq il-komposizzjoni tat-Tribunal, u dak iz-zmien l-appellanti zgur kienu konsapevoli bil-partecipazzjoni tal-Perit Sarsero fl-appell numru 476/20 peress li kien sar kwazi sentejn qabel l-appell odjern. Fir-rigward tal-argument tal-appellanti li l-Perit Sarsero ghandu interess li jinterpreta l-*policies* u regolamenti vigenti favur zvilupp ghaliex jahdem fil-privat twiegeb li dan l-argument huwa infondat ghaliex l-appellanti qed jonqsu milli jaghmlu distinzjoni bejn l-interess

ta' perit fl-applikazzjoni u dak tal-applikant, u jzidu li fit-Tribunal tat-Talbiet iz-Zghar il-gudikanti li jippresjedu t-Tribunal huma avukat prattikanti.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Mill-atti jirrizulta li f'dan l-appell it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar kien originarjament kompost minn Joseph Borg bhala c-Chairman tieghu, u l-Avukat Abigail Bugeja u l-Perit Robert Sarsero bhala membri. Waqt l-udjenza tas-17 ta' Frar 2022 kemm Joseph Borg u kemm l-Avukat Abigail Bugeja kienu rrikuzaw ruhhom. Fl-udjenza li kien imiss, u cioe dik tat-22 ta' Frar 2022, il-Bord kien imbaghad kompost mill-Perit Robert Sarsero bhala c-Chairman tieghu u l-Avukat Andre Borg u Alex Zammit bhala membri. Dakinhar gie ddikjarat hekk: "Il-partijiet ma jsibu l-ebda oggezzjoni ghall-komposizzjoni gdida tat-Tribunal."

Sussegwentement, fil-11 ta' Marzu 2022 l-appellanti talbu r-rikuza tal-Perit Robert Sarsero permezz ta' talba maghmula mill-Avukat taghhom Claire Bonello li kitbet hekk:

"*It has just been brought to my attention that one of the said appellants Din l-Art Helwa has filed an appeal from the decision of an application of which you are the architect. The appeal in question is PAB 476/20 from PA 4443/19.*
In view of the above and to ascertain the impartiality of the Tribunal, appellants humbly request that you recuse yourself from hearing and deciding on the appeal."

Din it-talba giet michuda mit-Tribunal fid-29 ta' Marzu 2022.

Fil-fehma ta' din il-Qorti huma korretti l-appellati meta jargumentaw li t-talba tal-appellanti ghar-rikuza tal-Perit Robert Sarsero tressqet tardivament. Jirrizulta li l-appell dwar l-applikazzjoni l-ohra li ghaliha qed jaghmlu referenza l-appellanti, li fiha l-Perit Robert Sarsero qieghed jidher bhala l-perit tal-applikant, gie intavolat fl-2020, u cioe cirka sentejn qabel ma' gie intavolat dan l-appell. L-appellanti tabilfors kienu jafu bl-involviment tal-Perit Robert Sarsero f'dak l-appell, ikkonsidrat li huma kienu qed jippartecipaw fih bhala terzi interessati. Ghalhekk huwa irrelevanti meta l-avukat patrocinanti taghhom saret taf b'dan kollu f'dawn il-proceduri. L-appellanti innifishom kienu jafu bl-involviment tal-Perit Robert Sarsero f'dak l-appell l-iehor u ghalhekk kien id-dmir taghhom li jinfurmaw lill-avukat patrocinanti taghhom b'dan tempestivament jekk kellhom dubbju dwar l-imparzjalita tal-Perit Sarsero. Minflok, meta l-appellanti kienu diga konsapevoli bil-partecipazzjoni tal-Perit Sarsero f'dak l-appell l-iehor, l-

appellanti sahansitra hallew lill-avukat patrocinanti taghhom tivverbalizza li ma kellhomx oggezzjoni ghall-komposizzjoni tat-Tribunal.

Din id-dikjarazzjoni saret ghalhekk fi stadju meta l-appellanti kienu ilhom jafu dwar il-partecipazzjoni tal-Perit Sarsero fl-appell numru 476/20 sahansitra sentejn qabel l-udjenza tat-22 ta’ Frar 2022 meta saret id-dikjarazzjoni. Dan apparti illi l-appellanti kienu ilhom jafu li l-Perit Sarsero kien wiehed mill-membri tat-Tribunal f’dan l-appell sa minn Frar 2022 meta ma qajjmu l-ebda oggezzjoni fir-rigward tal-Perit Sarsero f’udjenza fejn proprju kienet qed tigi trattata l-komposizzjoni tal-Bord minhabba possibli kunflitti ta’ interess ta’ xi membri ohra, u dan minkejja li dakinhar kienu diga jafu dwar l-involviment tal-Perit Sarsero fl-appell numru 476/20. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li l-appellanti huma marbuta bid-dikjarazzjoni li ghamlu fit-22 ta’ Frar 2022 u ma jistghux jibdlu l-posizzjoni taghhom sussegwentement. Jekk huma kellhom riservi dwar l-imparzjalita tal-Perit Sarsero kellhom jivventilaw din il-kwistjoni qabel ma ddikjaraw li ma kellhomx oggezzjoni ghall-komposizzjoni tal-Bord, u jekk naqsu milli jaghmlu dan allura *imputet sibi.*

Ghaldaqstant dan l-aggravju qieghed jigi michud.

It-tieni Aggravju

Permezz ta’ dan l-aggravju l-appellanti jilmentaw li t-Tribunal kien żbaljat fid-deċiżjoni tiegħu dwar in-nuqqas ta’ imparzjalita tal-membru tal-Bord tal-Ippjanar, is-Sindku Anne Marie Muscat Fenech Adami. Jgħidu li Muscat Fenech Adami hija s-segretarja tal-kumpanija Chalet Bulgari Ltd, ta’ liema l-Perit Edwin Mintoff, u cioe l-perit tal-applikanta, huwa direttur u azzjonist. Muscat Fenech Adami hija wkoll CEO tal-kumpanija Veduta Estates Ltd, li hija azzjonista f’Chalet Bulgari Ltd, u jghidu li Muscat Fenech Adami ammettiet in kontro-ezami li dawn iz-zewg kumpanija jiffurmaw consortium u li hi u l-membri l-ohra ta’ dan il-consortium, inkluz il-Perit Mintoff, jiltaqghu biex jiddiskutu l-attivita ta’ Chalet Bulgari. Jghidu li pero hija ma ddikjaratx dawn il-fatti qabel ma vvutat favur il-progett bhala membru tal-Bord tal-Ippjanar. Jargumentaw li ghalhekk Muscat Fenech Adami ma tistax titqies li kienet imparzjali ikkonsidrat li setghet tinfluwenza d-decizjoni ghall-beneficcju tal-Perit Edwin Mintoff li huwa direttur u azzjonist tal-istess kumpanija li taghha hija ufficjal. Jghidu li hija haga minn ewl id-dinja li jkun aktar ta’ beneficcju ghal Perit Mintoff li l-applikazzjoni li hadem

fuqha tigi approvata u mhux michuda, ikkonsidrat li jekk tigi approvata l-Perit ikun inkarigat isegwi u jissorvelja x-xogholijiet ta' implimentazzjoni bi gwadan finanzjarju ghalih, u li ghalhekk kien zbaljat it-Tribunal meta cahad l-aggravju taghhom ghaliex l-inkarigu tal-Perit huwa biss li jissottometti l-applikazzjoni u ta' dan is-servizz huwa jithallas irrispettivament minn jekk l-applikazzjoni tigi approvata jew michuda. Iżidu li n-nuqqas ta' Muscat Fenech Adami li tizvela l-konnessjoni taghha mal-Perit tal-applikanta jissarraf b'mod car f'nuqqas ta' trasparenza, u li n-ness bejnha u bejn il-Perit Mintoff mhuwiex wiehed tenwu jew distanti, izda huwa wiehed li jaghti dehra ta' preferenzi jew bias favur il-Perit Mintoff. Jargumentaw ukoll li Muscat Fenech Adami uriet li ghandha pregudizzju suggettiv favur dan il-progett ikkonsidrat li l-vot taghha ma jirriflettix l-oggezzjoni tal-Kunsill Lokali tan-Naxxar, u jikkontrasta mal-mod kif kienet haditha qatta bla habel kontra zvilupp *medium rise* iehor li kien gie propost fin-Naxxar bl-applikazzjoni tal-FAR policy minn applikant u perit differenti.

L-applikanta twieġeb li Muscat Fenech Adami ma kinitx tithallas ghar-rwol taghha bhala *company secretary* ta' Chalet Bulgari Ltd u ma kellha l-ebda dritt li tippartecipa fid-decizjonijiet tal-istess, kif ukoll ma kellha l-ebda interess f'din il-kumpanija in kwantu ma kinitx azzjonista taghha. Izzid li apparti l-kuntatt in konnessjoni ma' Chalet Bulgari Ltd, ma kienet tezisti l-ebda relazzjoni bejn Muscat Fenech Adami u l-Perit Mintoff. Izzid ukoll li Chalet Bulgari Ltd u Veduta Estates Ltd ma kellhom l-ebda konnessjoni mal-progett in kwistjoni jew xi interess fih. Targumenta li filwaqt li l-kwistjoni dwar il-posizzjoni tal-Kunsill Lokali tan-Naxxar hija rrelevanti ghaliex l-ilment tal-appellanti kien li Muscat Fenech Adami kellha kunflitt ta' interess, hija infondata l-allegazzjoni tal-appellanti li Muscat Fenech Adami ivvotat kontra l-posizzjoni tal-Kunsill Lokali tan-Naxxar. Tgħid li mir-recording tal-laqgha tal-Kunsill Lokali tas-27 ta' Ottubru 2021 jirrizulta li l-Kunsill Lokali ma kienx kontra l-applikazzjoni in kwistjoni minkejja li kellu xi riservi dwar l-gholi u li mir-rizoluzzjoni tal-Kunsill Lokali tad-19 ta' Jannar 2022 jirrizulta li l-vot ta' Muscat Fenech Adami kien jirrifletti l-posizzjoni tal-Kunsill Lokali. Targumenta li x-xhieda ta' Joseph Spiteri mhijiex kredibbli ghaliex mir-recording tal-laqgha msemmija jirrizulta li anke hu stess kien appogja l-posizzjoni tal-Kunsill Lokali fir-rigward ta' dan l-izvilupp propost, ghaliex mhuwiex minnu li l-ispazju miftuh tal-progett huwa komparabbli jew identiku ma' dak tal-progett precedenti u ghaliex huwa inverosimili li huwa gie mgieghel jivvota b'certu mod. Targumenta li l-appellanti lanqas biss pruvaw juru kif il-posizzjoni ta' Muscat Fenech Adami tista' tinkwadra ruhha f'dak

dispost fl-artikolu 63(4)(e) tal-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta, u zzid li filfatt il-posizzjoni taghha ma taqax entro l-parametri stabbiliti f'dan l-artikolu peress li ma kellha l-ebda interess finanzjarju jew mod iehor f'xi intrapriza jew attivita relevanti u li ma kienx ihalliha taqdi d-dmirijiet taghha fuq il-Bord sewwa.

L-Awtorita tal-Ippjanar twiegeb li kull membru fuq il-Bord tal-Ippjanar ghandu jjiddeciedi skont ma jqis li hu gust ghall-izvilupp propost anke jekk dan imur kontra l-fehma tal-entita li tkun innominatu, u ghalhekk huwa infondat l-aggravju tal-appellanti safejn hu imsejjes fuq l-argument li Muscat Fenech Adami iddecidiet b'mod li jmur kontra l-posizzjoni tal-Kunsill Lokali tan-Naxxar. Izzid li fi kwalunke kaz dan l-argument huwa infondat ukoll fid-dritt peress li mill-provi jirrizulta li l-posizzjoni li hadet Muscat Fenech Adami kienet dik tal-Kunsill Lokali. Izzid ukoll li fir-rigward tal-posizzjoni differenti li hadet Muscat Fenech Adami fir-rigward ta' progett iehor, it-Tribunal kien korrett meta kkonkluda li dan kien sforz tat-titjib li sar fil-*public open spaces,* l-eskluzjoni tas-supermarket u l-ufficini fl-applikazzjoni odjerna. Dwar l-allegazzjoni ta' kunflitt ta' interess ta' Muscat Fenech Adami minhabba l-involviment taghha fis-socjeta Chalet Bulgari Ltd targumenta li t-Tribunal kien korrett meta ddikjara li l-appellanti ma resqux provi biex jissostanzjaw l-allegazzjoni taghhom u fi kwalunke kaz l-allegazzjoni tal-appellanti ma tirraprezentax sitwazzjoni fejn hemm interess fl-ezitu tal-vot dwar il-progett li mill-approvazzjoni tieghu seta' potenzjalment jibbenefika jew jagevola lil Muscat Fenech Adami, ghaliex l-applikazzjoni hija tal-applikanta u mhux tal-perit u inoltre Chalet Bulgari Limited mhijiex konnessa ma' dan il-progett. Issostni li l-irwol tal-perit huwa biss li jissottometti dak mehtieg ghall-ipprocessar tal-applikazzjoni u jigi mhallas irrispettivament mill-ezitu ta' dik l-applikazzjoni.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Il-Qorti tibda billi tirrileva li minkejja li l-appellanti bbazaw parti minn dan l-aggravju taghhom fuq allegat nuqqas ta' imparzjalita suggettiva da parti ta' Anne Marie Muscat Fenech Adami, l-aggravju taghhom fl-appell quddiem it-Tribunal ma kienx ibbazat fuq tali argument. L-aggravju mressaq mill-appellanti quddiem it-Tribunal kien jirrigwarda biss allegat kunflitt ta' interess da parti ta' Anne Marie Muscat Fenech Adami minhabba l-involviment taghha fil-kumpaniji Chalet Bulgari Limited u Veduta Estates Limited, li fihom ghandu wkoll involviment il-Perit Edwin Mintoff, u n-nuqqas taghha li tiddikjara dan l-allegat kunflitt ta' interess. Jidher pero illi fid-decizjoni tieghu it-Tribunal

ikkonsidra wkoll dawn l-argumenti illi mbaghad tressqu quddiemu fis-sottomissjonijiet finali tal-partijiet. Il-Qorti tosserva li l-konsiderazzjonijiet maghmula mit-Tribunal dwar il-posizzjoni mehuda mill-Kunsill Lokali tan-Naxxar u Muscat Fenech Adami dwar din l-applikazzjoni u dwar progett propost iehor, inkluz jekk kienx hemm jew le differenza sostanzjali bejn dawn il-progetti, hija kwistjoni ta' evalwazzjoni ta' fatt li skont il-ligi ma tistax tigi sindikata jew disturbata minn din il-Qorti. Kif sewwa targumenta l-Awtorita tal-Ippjanar fir-risposta tal-appell taghha, il-ligi taghti biss dritt ta' appell minn punti ta' dritt kontra decizjonijiet tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar u ghalhekk safejn l-aggravju tal-appellanti jattakka konkluzjonijiet tat-Tribunal dwar punti ta' fatt, dan l-aggravju huwa insostenibbli.

Fir-rigward tal-argument tal-appellanti dwar l-allegat kunflitt ta' interess ta' Anne Marie Muscat Fenech Adami, il-Qorti tosserva li mill-provi jirrizulta li Muscat Fenech Adami hija *Company Secretary* ta' kumpanija bl-isem Chalet Bulgari Limited u impjegata ta' kumpanija ohra bl-isem ta' Veduta Estates Limited. Veduta Estates Limited hija azzjonista minoritarja ta' Chalet Bulgari Limited. Jirrizulta wkoll li l-Perit Edwin Mintoff, li huwa l-perit li gie nkarigat mill-applikanta fir-rigward tal-applikazzjoni in kwistjoni, huwa wiehed mill-azzjonisti u wkoll wiehed mid-diretturi ta' Chalet Bulgari Limited, u jagixxi bhala perit ghal Veduta Estates Limited. Skont l-appellanti dan iffisser li bejn il-Perit Edwin Mintoff u Anne Marie Muscat Fenech Adami kien hemm konnessjoni li tohloq kunflitt ta' interess ai termini tal-artikolu 63(4)(e) tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta, ghaliex "*the decision of one company officer is of direct pecuniary benefit to another company officer."*

L-artikolu 63(4)(e) tal-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li l-ebda persuna ma tkun kwalifikata biex tigi maghzula bhala jew biex tibqa' membru fuq il-Bord tal-Ippjanar jekk:

"ikollha interess finanzjarju jew xi interess ieħor f'xi impriża jew attività li x'aktarx ma jħallihiex taqdi sewwa l-funzjonijiet tagħha bħala membru tal-Bord tal-Ippjanar:
Iżda l-Ministru jista' jiddeċiedi li l-interess li jkollha dik il-persuna aktarx ma jkunx ser jaffettwa t-twettiq tal-funzjonijiet tagħha u skont dik id-deċiżjoni dik il-persunagħandha tikkwalifika għall-kariga bħala membru tal-Bord tal-Ippjanar iżda l-interess li jkun ġie dikjarat u d-deċiżjoni tal-Ministru għandhom jiġu pubblikati fil-Gazzetta;"

Il-Qorti tosserva ghalhekk li a kuntrarju ta' dak argumentat mill-appellata, mhuwiex mehtieg li tabilfors li jirrizulta li Anne Marie Muscat Fenech Adami kellha interess

finanzjarju fl-applikazzjoni mertu ta' dawn il-proceduri sabiex ikun jista' jigi konkluz li kellha kunflitt ta' interess skont il-ligi. Huwa car li l-iskop ta' dan l-artikolu huwa ferm aktar wiesgha, ikkonsidrat l-uzu tal-kliem "xi interess iehor" u "f'xi intrapriza jew attivita" li ghalhekk la jehtiegu li jkun jirrizulta interess finanzjarju u lanqas li l-interess ikun fl-applikazzjoni innifisha li tkun qed tigi kkunsidrata mill-Bord. Dak li jrid jigi determinat ghalhekk huwa jekk l-irwoli li Anne Marie Muscat Fenech Adami kienet tokkupa fil-kumpaniji Chalet Bulgari Limited u Veduta Estates Limited, minhabba l-konnessjoni tal-Perit Edwin Mintoff mal-istess, x'aktarx setghu jaffetwaw it-twettiq tal-funzjonijiet taghha fuq il-Bord tal-Ippjanar.

Wara li ezaminat l-atti tal-kawza il-Qorti tqis li mill-provi li gew prodotti ma tirrizultax gustifikata l-biza dwar in-nuqqas ta' imparzjalita oggettiva ta' Anne Marie Muscat Fenech Adami. Dan ikkonsidrat is-segwenti:

- Muscat Fenech Adami giet nominata minn Maurice Mizzi u mhux mill-Perit Edwin Mintoff biex tokkupa r-rwol ta' Company Secretary ta' Chalet Bulgari Limited;
- Ghar-rwol taghha bhala Company Secretary fil-kumpanija Chalet Bulgari Limited l-attrici ma tircievi l-ebda remunerazzjoni;
- Fil-kumpanija Veduta Estates Limited Muscat Fenech Adami hija impjegata bhala "Personal Assistant to the Director";
- Ir-relazzjoni taghha mal-Perit Edwin Mintoff tidher li hija wahda professjonali u ferm limitata, b'diskussjonijiet li jirrigwardaw l-operat ta' Chalet Bulgari Limited li m'ghandha l-ebda proprjeta jew attivita kummercjali f'Malta.

Ghalhekk, ghalkemm huwa minnu li Anne Marie Muscat Fenech Adami kienet taf professjonalment lill-Perit Edwin Mintoff, ma jirrizultax li din ir-relazzjoni professjonali kienet tali li x'aktarx taffetwa t-twettiq tal-funzjonijiet taghha fuq il-Bord tal-Ippjanar. Fl-irwoli taghha fil-kumpaniji msemmija Muscat Fenech Adami ma kellha l-ebda dipendenza finanzjarja fuq il-Perit Mintoff, u sahansitra l-paga li hija taqla' hija minn kumpanija li taghha l-Perit Mintoff la huwa direttur u lanqas azzjonist. Lanqas ma jirrizulta li Muscat Fenech Adami kellha "regular and close professional relations" mal-istess Perit.[1] Lanqas ma jirrizulta li Muscat Fenech Adami kienet subordinata tal-Perit Mintoff, u ghalhekk ma jirrizultax li hemm xi forma ta' dipendenza professjonali,

[1] Ara a kuntrarju: **Pescador Valero vs Spain** (QEDB, 17/06/2003).

finanzjarja jew gerarkika bejn Anne Marie Muscat Fenech Adami u l-Perit Mintoff.[2] Inoltre, m'hemmx xejn fl-atti li jindika li Muscat Fenech Adami u l-Perit Mintoff "*were particularly close friends, in other words, that their relationship went beyond a professional relationship as office colleagues*"[3] jew li ddiskutew il-progett propost mertu ta' dawn il-proceduri, li seta' wassal sabiex Muscat Fenech Adami jkollha "*preconceived opinion"* fuq l-applikazzjoni li kienet qed tiġi determinata mill-Bord tal-Ippjanar. Dan partikolarment ikkonsidrat li la Chalet Bulgari Limited u lanqas Veduta Estates Limited ma ghandhom xi konnessjoni ma' din l-applikazzjoni jew mal-applikanta, u ghalhekk lanqas jista' jkun hemm biza oggettiva li din l-applikazzjoni giet diskussa waqt xi laqgha ta' wahda minn dawn iz-zewg kumpaniji.

Ghaldaqstant it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar kien korrett meta kkonkluda li kwalunke relazzjoni bejn Anne Marie Muscat Fenech Adami u l-Perit Edwin Mintoff mhijiex tali li twassal ghal biza gustifikata ta' kunflitt ta' interess kif kontemplat fl-artikolu 63(4)(e) tal-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant dan l-aggravju qed tigi michud.

It-tielet aggravju

L-appellanti jilmentaw illi l-iskala tal-izvilupp teccedi l-massimu possibbli tad-developable gross floor area permissibli mill-FAR policy 2014 billi fil-komputazzjoni tal-area zviluppabbli ma ttiehidx kont tal-ispazju mehud mit-terrazzini tas-sit zviluppat u tmur kontra d-definizzjoni ta' gross floor area tad-DC2015. It-Tribunal qal li din id-definizzjoni ma tapplikax ghax intiza biex jigi stabbilit daqs minimu ta' diversi tipi ta' abitazzjonijiet kif indikata fil-policies P28, P30, P32 u G34. L-appellanti ma jaqblux ghax id-definizzjoni mhix marbuta ma' ebda zvilupp specifiku u tghid x'persentagg ta' dimensjonijiet minimi tad-djar ghandhom jifformaw l-ispazju esterni. It-Tribunal ma indirizzax sew il-lanjanza.

Il-Qorti tqis li dan l-aggravju ma hux hlief interpretazzjoni ta' policy u mhux punt ta' ligi fejn policy giet applikata hazin. It-Tribunal qies illi d-DC2015 tapplika sabiex jigi stabbilit daqs minimu ta' diversi tipi ta' abitazzjonijiet bhal appartamenti ta' 1, 2, u 3

[2] Ara **Steck-Risch and Others vs Liechtenstein** (QEDB, 19/05/2005).
[3] *Idem.*

bedroom f'zoni diversi u ghalhekk mhix applikabbli ghal zviluppi taht il-FAR policy, li titkellem dwar gross floor space for all land uses. Il-Qorti tirreleva illi biex applikazzjoni issir that il-FAR policy jehtiegu elementi specifici ta' zvilupp fosthom li s-sit ikun mill-anqas 4,000 metru kwadru, ikun imdawwar bi triq fuq kull naha, tal-inqas 50% ikun spazju miftuh u li l-izvilupp ikun jista' jsir f'certu zoni ta' zvilupp. It-Tribunal spjega li l-policy ma tipprovdi ebda gwida kif ghandhom jigu kunsidrati spazji miftuha bhal galleriji u terrazzini pero qies li la darba f'paragrafu 16 jitqiesu bhala karatteristici relatati mill-amenita tal-ispazju u ma ghandhomx jitqiesu jekk l-ispazju ikun ristrett, wasal ghal fehma li dawn il-karatteristici huma element important li jippromwovi l-amenita taz-zona u la darba ma jaffettwawx l-ispazju miftuh wasal ghal konkluzjoni li l-iskala tal-izvilupp f'termini ta' gross floor area hu skont il-FAR policy. Ghalhekk it-Tribunal ikkunsidra l-aggravju tal-appellanti, taqbel jew ma taqbilx mal-interpretazzjoni li wasal ghaliha t-Tribunal kif tinhaddem il-GFA fil-FAR policy. Tali interpretazzjoni hi wahda teknika u ta' ippjanar u mhux punt ta' ligi li din il-Qorti tista' tintrometti ruhha fiha.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Ir-raba' aggravju

L-appellanti jsostni li t-Tribunal applika hazin it-tifsira ta' 'spazju miftuh' fil-FAR policy. Irreferew ghal paragrafu 16 b'mod partikolari fejn jinghad hekk:

> The important consideration on this issue is the amenity value of the unbuilt/open/outdoor space to the users of the development and/or to the general public. This amenity space can be landscaped areas and gardens, child play area, pedestrian paved areas with street furniture which encourage people to linger, swimming pool and sundeck areas, large terraces, viewing galleries, balconies, roof gardens sports pitches, and is considered as:
> A. Private space when access is restricted only to the owners/operators/users of the development and its benefits accrue only to the owners/operators/users either as a community or on an individual basis;
> B. Public space when it is fully accessible and useable by the general public and its benefits accrue to the general public;
> C. Indoor space if it is located within a building and/or roofed over;
> D. Outdoor or open or unbuilt if it is not located within an enclosed space and not roofed over.

Huma issottomettew illi hemm 551.5 metri kwadri ta' galleriji li jiffurmaw saqaf fuq parti mill-ispazju pubbliku li jaffettwaw l-amenita tal-ispazju pubbliku miftuh. Huma sostnew li t-Tribunal ma setax ma jqis dawn is-soqfa bhala spazji msaqqfa u ghalhekk mhux

miftuha. Zbalja meta irrefera ghal DC2015 li jippermettu galleriji fi zviluppi konvenzjonali meta l-izvilupp tqies taht il-FAR policy.

Dan l-aggravju hu dwar interpretazzjoni ghal kliem fil-paragrafu 16C tal-FAR policy ‘indoor space if it is located within a building and/or roofed over’.

It-Tribunal qies li l-overhang tal-galleriji tal-blokka huma gholjin 3.5 metru mill-livell pedonali u d-disinn ma jinfluenzax l-amenita tal-ispazju pubbliku miftuh anzi jikkumplimenta l-bqija tal-ispazju pubbliku miftuh. Ma jistax jinghad li tali interpretazzjoni tmur kontra dak li jrid ir-regolament u ghalkemm it-Tribunal qies argument tal-Awtorita skont id-DC2015 rigward il-projezzjoni tal-ewwel metru tal-galleriji ta’ zvilupp, ma jbiddilx mill-fatt illi dan mhux punt ta’ ligi sindakabbli izda interpretazzjoni ta’ dak li jrid regolament 16 bil-kliem ‘spazju miftuh’. It-Tribunal interpreta l-kliem ‘roofed over’ fis-sens li saqaf ta’ gallarija li ma jimpedix l-accessibilita taz-zona miftuha tahtha u tikkumplimenta l-valur tal-amenita tal-ispazju miftuh li hu dak li jirregola l-principju wara regolament 16, ma jaqax fid-definizzjoni ta’ ‘roofed over’, cioe xi haga li tghatti u ittellef mill-accessibilita taz-zona li xorta tibqa’ wahda miftuha.

Ghalhekk il-Qorti tichad dan l-aggravju.

Il-hames aggravju

L-appellanti jsostnu li l-hamsin fil-mija ta’ spazju miftuh li kellu jithalla bl-izvilupp ma giex osservat minhabba s-soqfa tal-galleriji u child care area. Rigward ic-child care area kienu inghataw ragun pero t-Tribunal cahhad lill-appellanti mid-doppio esame billi ordna lill-applikant li jsiru pjanti emendati fi zmien tletin jum mid-data tad-decizjoni li jeskludu c-child care area u jipprovdu spazju miftuh accessibbli ghal pubbliku. Dan jilledi l-artikolu 31 tal-Kap. 551 fejn it-Tribunal jista’ jitlob pjanti riveduti qabel jasal ghad-decizjoni. Bla pregudizzju t-Tribunal ma ikkonsultax mad-Direttorat ghall-Kwalita u Standards fl-Edukazzjoni fuq Child Care Centres u anki l-pjanti emendati imorru kontra dak li jezigu l-istandards nazzjonali ghas-servizzi tal-edukazzjoni u l-harsien ta’ tfal fi snin bikrin.

Ghalkemm hu minnu illi l-artikolu 31 japplika fejn dak li jiddeciedi t-Tribunal ser jinnecessita bdil fil-pjanti u s-sustanza tal-izvilupp b’mod li dan ghandu jsir qabel mhux

wara d-decizjoni, f'dan il-kaz ma jistax jitqies li ser ikun hemm bdil sostanzjali billi dak li iddecieda t-Tribunal hu li c-child play area tigi mnehhija biex l-ispazju miftuh ikun wiehed accessibbli u miftuh bis-shih ghal pubbliku. Il-pjanti ghalhekk kellhom jigu modifikati biex juru dan l-ispazju bhala wiehed miftuh. Din mhix bidla sostanzjali jew tant materjali fl-izvilupp li jsib il-projbizzjoni tal-artikolu 31. Il-bqija tal-aggravju mhux rilevanti la darba c-child play area ser tigi eliminata.

L-aggravju qed jigi michud.

Is-sitt aggravju

L-appellanti jissottomettu illi t-Tribunal mar kontra l-objettiv tematiku 8.7 intiz 'to safeguard and enhance biodiversity, cultural heritage, geology and geoamorphology by controlling activities which might have an impact on areas, buildings, structures, sites, spaces …'. Mar ukoll kontra objettiv urban 2.4 intiz 'to improve the townscope and environment in historic cores and their setting. Izidu li l-izvilupp jinsab 35 metru biss minn UCA u s-social impact assessment li sar jidentifika impatt negattiv fuq l-iskyline tant li jkun jidher minn zoni bhall-Imdina u jikkompeti mal-koppla tal-Mosta. Dan apparti li kappella u kumpless tal-Gizwiti ser jigu affettwati negattivament kif ukoll xi partijiet tal-istreetscape u skyline minn Naxxar. Kemm is-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali, id-Design Advisory Committee u l-Cultural Heritage Advisory Committee wkoll oggezzjonaw ghal volum u massicita tal-progett u l-impatt vizwali.

Il-Qorti tirreleva illi l-oggezzjonijiet imressqa mill-konsulenti huma ta' natura teknika. Dak li qed jallegaw l-appellanti hu li t-Tribunal ma tax widen u mar kontra l-objettiv tematiku 8.7 u l-objettiv urban 2.4. It-Tribunal qies li l-objettiv Urban 2.4 mhux relatat mal-izvilupp billi jitratta centri storici u dwar l-objettiv tematiku 8.7 it-Tribunal qies l-izvilupp b'mod dettaljat mill-lenti tieghu teknika u ha in konsiderazzjoni l-hsibijiet tal-entitajiet esperti. It-Tribunal qies zviluppi ohra approvati fil-vicinanzi u ha kont kemm tal-impatt vizwali 'short distance' u dak 'long distance' u wasal ghal konkluzjoni li l-izvilupp mhux ser jispikka b'mod qawwi mal-bqija tal-izvilupp fl-inhawi tieghu meta wiehed jara dan mill-veduti long distance. Il-Qorti tqis li t-Tribunal ha kont ta' dak kollu li tressaq biex wasal ghal konkluzjonijiet tieghu u kif il-Qorti dejjem sostniet li kwistjonijiet ta' natura teknika u ta' ippjanar mhux sindakabbli mill-Qorti hlief

f’cirkostanzi ferm eccezzjonali fejn per ezempju zball ta’ fatt jinduci lit-Tribunal f’applikazzjoni zbaljata ta’ ligi, pjan jew policy li mhux il-kaz.

Ghalhekk l-aggravju hu michud.

Decide

Għal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeċiedi billi tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-11 ta’ Ottubru 2022, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Anne Xuereb
Deputat Reġistratur