MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' April, 2024

Appell Inferjuri Numru 53/2021 LM

1. **Kunsill Lokali Pembroke**
2. **Kunsill Lokali San Ġiljan**
3. **Kunsill Lokali Swieqi Ċentru Ċiviku**
4. **Movimenti Graffiti VO 126**
5. **Din l-Art Ħelwa VO 008**
6. **Friends of the Earth Malta VO 091**
7. **The Archaeological Society Malta VO**
8. **Nature Trust (Malta) VO 048**
9. **Rota VO 859 Rota**
10. **ACT VO 1491**
11. **Flimkien Għal Ambjent Aħjar (FAA) VO 101**
12. **Daniel Muscat (K.I. nru. 177590(M))**
13. **Alison Pullicino (K.I. nru. 417375(M))**
14. **Sonya Tanti (K.I. nru. 384568(M))**
15. **Rita Zammit (K.I. nru. 276864(M))**
16. **Norman Zammit (K.I. nru. 59766(M))**
17. **Adrian Grima (K.I. nru. 130668(M))**
18. **Josef Buttigieg (K.I. nru. 160171(M))**

19. Stephanie Buttigieg (K.I. nru. 259879(M))
20. Arnold Cassola (K.I. nru. 822653(M))
21. Ralph Cassar (K.I. nru. 24697(M))
('ir-ritrattandi')

vs.

L-Awtorità tal-Ippjanar
u l-kjamat in kawża db San Ġorġ Property Ltd (C 77344)
('ir-ritrattati')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa rikors ta' ritrattazzjoni magħmul mill-appellanti **Kunsill Lokali Pembroke, Kunsill Lokali San Ġiljan, Kunsill Lokali Swieqi Ċentru Ċiviku, Moviment Graffiti (VO 126), Din l-Art Ħelwa (VO 008), Friends of the Earth Malta (VO 091), The Archaelogical Society Malta (VO -), Nature Trust (Malta) (VO 048), Rota (VO 859), ACT (VO 1491), Flimkien Għal Ambjent Aħjar (FAA) (VO 101), Daniel Muscat (K.I. nru. 177590(M)), Alison Pullicino (K.I. nru. 417375(M)), Sonya Tanti (K.I. nru. 384568(M)), Rita Zammit (K.I. nru. 276864(M)), Norman Zammit (K.I. nru. 59766(M)), Adrian Grima (K.I. nru. 130668(M)), Josef Buttigieg (K.I. nru. 160171(M)), Stephanie Buttigieg (K.I. nru. 259879(M)), Arnold Cassola (K.I. nru. 822653(M)) u Ralph Cassar (K.I. nru. 24697(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-ritrattandi'] wara s-sentenza tal-appell ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, mogħtija fil-31 ta' Mejju, 2023, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza tal-appell'], li permezz tagħha ddeċidiet billi ċaħdet

l-appell tagħhom fil-konfront tal-**Awtorità tal-Ippjanar** u l-kjamata fil-kawża **db San Ġorġ Property Limited (C 77344)** [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità ritrattata' u 'is-soċjetà msejħa fil-kawża' rispettivament u flimkien 'ir-ritrattati'], fejn ikkonfermat id-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Diċembru, 2022, [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal' u 'id-deċiżjoni tat-Tribunal' rispettivament], bl-ispejjeż kontrihom.

Fatti

2. Il-fatti ta' dawn il-proċeduri jirrigwardaw id-deċiżjoni tal-Awtorità ritrattata tal-10 ta' Ġunju, 2021, li permezz tagħha approvat l-applikazzjoni tas-soċjetà msejħa fil-kawża nru. PA 3807/17 għal żvilupp ta' *'Proposed City Centre multi-use development including excavation of former ITS site & Wesgħet Lewis V. Farrugia/Wesgħet George Portanier, demolition of modern structures, sanctioning of partly demolished non-scheduled building, rention of Grade 2 scheduled buildings and Cold War substation, construction of a 5 Star Hotel (386 rooms) Class 3B, 179 residences, commercial office space (Class 4A), shopping mall (Class 4B) and restaurants (Class 4C and 4D) and basement/surface car park. The proposal also includes the retention and integration of Grade 2 military blocks, Cold War substation and integration of other existing structures"*. Ir-ritrattandi kienu appellaw minn dik id-deċiżjoni quddiem it-Tribunal li permezz tad-deċiżjoni tiegħu tal-14 ta' Diċembru, 2021, iddeċieda kif ġej:

> *"Għal dawn il-motivi, dan it-Tribunal jiċħad l-aggravji kollha mressqa bl-eċċezzjoni tas-sitt u d-disa' aggravji li qed tiġi milqugħa b'mod limitat billi l-permess maħruġ għandu jiġi emendat sabiex jinkludi kundizzjoni speċifika sabiex l-ebda parti tal-*

*iżvilupp ma tibda topera qabel jkun hemm konferma minn Transport Malta li l-infrastruttura tat-toroq li jkun hemm fis-seħħ tkun adegwata għall-ġenerazzjoni tat-traffiku ta' dan l-iżvilupp kif indikat fit-*Traffic Impact Assessment (TIA) *u biex d-diżinn, il-qies u l-illuminazzjoni tat-tabella fin-naħa tat-tramuntana tal-lukanda għandha titħalla bħala* reserved matter*.*

Għaldaqstant, filwaqt li l-approvazzjoni mill-Bord tal-Ippjanar fis-seduta datata 10 ta' Ġunju tal-2021 qed tiġi kkonfermata, it-Tribunal qed iħassar in-notifika tal-permess tat-18 ta' Ġunju tal-2021, u fl-isfond ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 31 tal-Kapitlu 551 jordna sabiex jinħareġ permess emendat sabiex jinkludi l-kundizzjonijiet segwenti:

"No part of the development hereby approved shall become operational or shall be issued a Partial Compliance Certificate prior to the submission of an official confirmation issued by Transport Malta confirming that the road infrastructure in place at that time is adequate to cater for the generation of traffic by that part of the development, and this considered cumulatively with any development previously cleared for operation on the site of this permit in accordance with the conclusions of the TIA.";

u

"The size, design and illumination of hotel sign proposed to the North façade is being retained as a reserved matter. These details are to be submitted within 3 months of this decision to the Planning Authority who shall evaluate the relative matter in consultation with ERA. No works on the relative sign shall commence prior obtaining approval from Planning Authority."

Mertu

3. Ir-ritrattandi ntavolaw proċeduri tal-appell mid-deċiżjoni tat-Tribunal quddiem din il-Qorti kif diversament ippreseduta, permezz tal-preżentata ta' rikors fid-29 ta' Diembru, 2021.

4. Is-soċjetà msejħa fil-kawża wieġbet fis-17 ta' Marzu, 2022, fejn talbet sabiex il-Qorti tiċħad l-appell interpost mir-ritrattandi.

5. L-Awtorità ritrattata wieġbet fit-22 ta’ April, 2022, billi ssottomettiet li d-deċiżjoni tat-Tribunal kienet korretta, u għaldaqstant kellha tiġi kkonfermata.

Is-Sentenza tal-Appell

6. Din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, waslet għas-sentenza tal-appell wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dawn il-proċeduri:

“Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellanti huma s-segwenti:

Ir-raba’ aggravju

L-appellanti isostnu illi għalkemm is-sit jista’ jiġi żviluppat f’hotel però iridu jittieħdu in konsiderazzjoni policies *oħra pertinenti tal-pjan lokali fosthom NHPV04 li tipprovdi għal żvilupp li ma jikkrejax impatt avvers fuq iż-żona, li l-iskala tal-binja hi konsistenti mal-*building height limitation *u karattru taż-żona, u li ma jiġix kompromess is-sistema tal-immanigjar tat-traffiku preżenti u futuri. Jikkontendu li l-iżvilupp ser jiġġenera tant traffiku li qed tiġi proposta l-itwal mina f’Malta u tgħaddi biswit żona ta’ konservazzjoni, bi skavar estensiv, u impatt viżwali estensiv minn fejn jidħlu l-karozzi. Il-pjan lokali hu superjuri għal* policies *bħal* Hotel Height Limitation Adjustment Policy *skont artikolu 52 tal-Kap. 552. L-applikant li jrid juża din il-*policy *ser imur kontra l-*policies *tal-pjan lokali kif ġia ingħad u billi ser ikun hemm konflitt bejn il-*policies *għandu jieħu preċedenza l-pjan lokali, billi l-estent tal-iżvilupp hu eċċessiv fir-rigward ta’ skala u amenita taż-żona. Il-*Hotel Height Limitation Adjustment Policy *u l-*FAR Guide (Floor Area Ratio) *jaqgħu taħt id-definizzjoni ta’* policies *oħra skont artikolu 50 però t-Tribunal qieshom bħala pjanijiet dwar is-suġġett skont artikolu 47 tal-Kap. 552 li għandu precedenza fuq il-pjan lokali fejn hemm konflitt, però dan hu żbaljat, tant li hemm* policies *speċifiċi li huma indikati bħala pjanijiet dwar is-suġġett.*

*Il-Qorti tghid li għandhom raġun l-appellanti meta jsostnu illi t-Tribunal ma kienx korrett meta qies il-*Hotel Height Limitation Adjustment Policy *u l-*FAR policy *bħala* ‘subject plan’ *jew pjanijiet dwar is-suġġett għaliex l-intestatura tagħhom stess hi indikattiva tat-tfassil tagħhom fejn waħda hi* policy *u l-oħra hi* policy *gwida. Però l-aggravju tal-appellanti mhux mibni fuq din il-premessa iżda jekk hemmx nuqqas ta’ aderenza mal-pjan lokali fejn l-iżvilupp ma jikkrejax impatt avvers fuq iż-żona u li l-kobor tiegħu hu konsistenti mal-*height limitation *u l-karattru taż-żona skont NHPV04,*

*kif ukoll li l-iżvilupp mhux ser jikkomprometti proposti preżenti jew futuri ta' immaniġġjar ta' traffiku. Dawn mhux kwistjonijiet ta' liġi iżda ta' ippjanar li t-Tribunal indirizza. Għalhekk din il-Qorti ma tistax u ma għandhiex tindirizza kwistjonijiet li jmorri lil hinn mill-*vires *tagħha.*

Għalhekk għal din ir-raġuni l-aggravju qed jiġi miċħud.

Il-ħames aggravju

F'dan l-aggravju l-appellanti jilmentaw illi t-Tribunal ma qiesx il-pjan lokali NHSE07, NSHE08, NSHE01 u policy *P42 tad-DC2015 u ċ-ċirkolari 3/20 rigward l-impatt viżiv liema* policies *u ċirkolari ma kienux f'konflitt mal-*Hotel Height Limitation Adjustment Policy *u l-*FAR policy *li għandhom l-istess objettivi u għalhekk kellhom jiġu applikati. Jisħqu li l-pjan lokali stess jipproteġi l-veduti u żoni strateġiċi kif ukoll il-kuntest ta' bini skedat. L-istess EIA fil-*case officer report *intwera li ser ikun hemm impatt għoli fuq il-*'landscape and visual amenity'*, liema impatt ma inbidilx mill-pjanti mibdula. B'żieda ma' dan l-appellanti wkoll ħassewhom aggravati bil-fatt li d-disinn, qies u illuminazzjoni ta' tabella illuminata ta' seba' sulari għandu jitħalla bħala* 'reserved matter'.

*Dan l-aggravju mhux fuq punt ta' liġi iżda fuq l-apprezzament li sar da parti tat-Tribunal rigward l-aggravju tal-appellanti li jittratta l-impatt viżwali u estetiku tal-iżvilupp. Mhux minnu li t-Tribunal ma ikkonsidrax dan l-aggravju li ġie trattat estensivament mit-Tribunal fid-disa' aggravju tal-appellanti quddiem it-Tribunal. Il-Qorti mhux ser tirrepeti l-konsiderazzjonijiet tekniċi tat-Tribunal b'referenza għall-aggravju basta jingħad però li t-Tribunal qies l-aggravju mill-aspetti kollha tiegħu tekniċi u ta' ippjanar. Il-Qorti tagħmel riserva biss għall-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal rigward dak li qies bħala preċedenza l-*Hotel Height Limitation Adjustment Policy *u l-*FAR *b'referenza għal pjan lokali li din il-Qorti ġia ikkonsidrat fl-aggravju preċedenti. Però tali riserva ma jbiddel xejn mill-konsiderazzjonijiet tekniċi u ta' ippjanar tat-Tribunal li ta l-piż għaż-żewġ* policies *imsemmija fil-kuntest tal-*policies *l-oħra li setgħu kellhom rilevanza u wasal għal konklużjonijiet ta' natura teknika għaliex il-*policies *kienu qed jiġu rispettati fil-kuntest tal-iżvilupp propost.*

Mandankollu kif ingħad dan l-aggravju ma jikkostitwix punt ta' liġi u qed jiġi miċħud.

Rigward l-'illuminated sign' *ma jistax jitqies li dan hu aggravju siewi għax hi fis-setgħa tat-Tribunal li tordna lill-Awtorità terġa' tqis din il-parti tal-proġett billi t-Tribunal stess ikkonstata li l-Awtorità ma qisitx fil-fond dan l-aspett. Il-fatt innifsu li hu* 'reserved matter' *ifisser li ma ittieħdet ebda deċiżjoni fuq din il-kwistjoni.*

Is-sitt aggravju

L-appellanti isostnu li parti sostanzjali tal-iżvilupp hu sotteranju li jinsab taħt triq skemata fil-pjan lokali liema żvilupp hu wieħed kummerċjali privat skemat għal triq mhux użi oħrajn, u hu għalhekk bi ksur tal-pjan lokali. La darba l-ispazju hu għal użu ta' triq ma jista' jsir ebda iżvilupp ieħor fiha la fuqha u anqas taħtha. It-Tribunal żbalja meta qies li hemm il-kunsens ta' Transport Malta billi tali kunsens hu indipendenti minn jekk iżvilupp hux aċċettabbli skont il-pjan jew policy *rilevanti.*

L-appellanti qed isostnu li la darba parti mill-iżvilupp fil-livell sotteranju ser isir taħt triq skemata, dan ser imur kontra l-pjan lokali. It-Tribunal qies li l-applikant iddikjara li hu sid tas-sit fejn qed jintalab l-iżvilupp u billi ma hemmx kontestazzjoni dwar din il-kwistjoni u billi permess ta' zvilupp jinħareġ bla preġudizzju għal drittijiet ta' terzi u billi wkoll l-Awtorità tat-Trasport li taħtha jaqgħu t-toroq kif inhi din skemata ma sabet ebda oġġezzjoni għall-iżvilupp taħt il-livell tat-triq, ma kienx hemm raġuni għaliex kellu jintlaqa' l-aggravju. Il-Qorti taqbel mat-Tribunal li l-appellanti ma ġabu ebda prova jew argument legali għaliex il-fatt waħdu li hemm triq skemata ifisser li sid is-sottoswol ma għandux jeddijiet. It-triq mhix mittiefsa għalkemm għadha ma saritx u għalhekk l-aggravju kif magħmul ma fihx mertu legali li għandu jiġi mistħarreġ.

Għalhekk l-aggravju qed jiġi miċħud.

Is-seba' aggravju

L-appellanti jsostnu li l-approvazzjoni tal-kumpless kummerċjali bħala parti mill-iżvilupp imur kontra policy *NHPV05 billi din ma tippermettix ħwienet li jeċċedu 50 metru kwadru, u l-kumpless kummerċjali mertu tal-izvilupp fih 12,325 metru kwadru. L-*Interim Rural Planning Guidelines *jagħtu stampa ċara ta' dak li hu permess f'dawn il-ħwienet. It-Tribunal ma ħax konjizzjoni tal-aggravju tal-appellanti għax qal li ma sar ebda aċċenn għal interpretazzjoni skorretta tal-*guidelines *fir-rikors tal-appell mentri l-partijiet kollha indirizzaw din il-kwistjoni.*

*Dan l-aggravju għandu jiġi miċħud għaliex ġustament l-aggravju magħmul fl-appell kien jirrigwarda biss l-użu relatat ma' bejgħ u konsum ta' ikel u xorb fil-livell ta' fuq il-bejt bi ksur tal-*policy *NHPV05. L-aggravju kif magħmul quddiem din il-Qorti ma sarx quddiem it-Tribunal anzi jieħu triq differenti minn kif impostat quddiem it-Tribunal. Sottomissjonijiet u argumentazzjonijiet li jmorru lil hinn mill-aggravju ghalkemm relatati mal-*policy *NHPV05 ma jissostitwix aggravju anki jekk il-partijiet kollha jagħmlu sottomissjonijiet dwarhom.*

Għalhekk it-Tribunal kellu raġun ma jqisx l-aggravju kif magħmul u qed jiġi miċħud.

It-tmien aggravju

L-appellanti jsostnu illi t-Tribunal injora l-kliem ċar tal-FAR policy *f'paragrafu 15 dwar* 'open space' *fejn l-ispazju miftuħ li għandu jiġi provdut hu ta' mhux anqas minn nofs it-*'total site area' *u mhux is-*site area *kif ċirkondata minn toroq eżistenti jew pjanti. It-Tribunal invece qal li l-ammont ta' spazju miftuħ għandu jkun ekwivalenti biss għal nofs is-site area tas-siti li bejniethom sar it-trasferiment (cioe s-sit tal-*FAR *u sit B).*

*Dan mhux aggravju fuq punt ta' liġi iżda wieħed purament tekniku u ta' ippjanar fejn il-kwistjoni kollha iddur mal-mod kif jiġi ikkalkulat il-*public open space *fl-iżvilupp ikkalkolat bil-*FAR policy. *Jista' wieħed jaqbel jew ma jaqbilx kif isir il-kalkolu tat-*'total site area' *u x'għandha tinkludi però din tibqa' purament kwistjoni teknika mhux ta' liġi.*

Għalhekk l-aggravju qed jiġi miċħud.

Id-disa' u l-ħdax aggravji

F'dawn l-aggravji l-appellanti jilmentaw li d-deċiżjoni tat-Tribunal mhux konformi mal-L.S. 549.66 dwar valutazzjoni tal-impatt ambjentali li jrażżan milli proġett jiġi maqsum f'biċċiet u mhux jiġi evalwat fis-sħiħ. Jgħidu li bħala miżura ta' mitigazzjoni wara li sar Traffic Impact Assessment *ġiet proposta mina li mhix skemata fil-pjan lokali u anqas hi parti mit-*TENT-T Network *u lanqas tidher fil-proposta tal-*Paceville Master Plan. *Din il-mina hi estensiva u ser twassal biss għall-iżvilupp tal-applikant. Mingħajr din il-mina u dik fit-*TENT-T project *imsemmija fit-*Traffic Impact Assessment*, kull studju li sar jibqa' bla bażi. Ma saret ebda valutazzjoni xjentifika oġġettiva jekk l-ammont ta' traffiku ġenerat hux ser jissolva b'din il-proposta. It-Tribunal qal li din il-mina hi suġġett ta' applikazzjoni oħra. Ma kienx ser jikkummenta dwarha għalkemm wera tħassib billi ż-żewġ żviluppi immorru id f'id. It-*Trasport Planning Unit *fi ħdan l-Awtorità tal-Ippjanar ammettiet li l-impatt tal-mina ma ġiex evalwat. Dan imur kontra l-prinċipju f'EIA qabel ma jsiru deċiżjonijiet olistiċi fuq żvilupp. L-appellanti jissottomettu fid-dettall in-nuqqasijiet relatati ma' approvazzjoni ta' żvilupp li ma jieħux kont b'mod ċar, komplut u unit l-impatt u l-vijabilità tal-mina proposta.*

Il-Qorti tqis li hawn ukoll l-appellanti qed jagħtu bixra legali għall-aggravju li hu aktar wieħed ta' evalwazzjoni jekk il-proposta tal-iżvilupp u l-mina li tifforma parti mill-iżvilupp soġġetta għal applikazzjoni ta' żvilupp separata humiex teknikament sodisfaċenti biex itaffu l-impatt ta' traffiku li ser jigi krejat bl-iżvilupp. Ġustament il-Qorti tqis li t-Tribunal kien korrett meta l-mina l-oħra imsemmija għalkemm hi waħda li mhix relatata mal-iżvilupp per se*, kellha tittieħed in konsiderazzjoni bħala meljorament għat-traffiku li jista' jiġi ġenerat bi żviluppi oħra fiż-żona inkluż dan in*

kwistjoni. Dan kollu u aktar jirriżulta minn qari akkurat tal-konsiderazjonijiet dettaljati tat-Tribunal fis-sitt aggravju deċiż minnu

*In kwantu għal mina li hi parti mill-proġett, iżda soġġetta għal applikazzjoni separata da parti ta' Transport Malta, it-Tribunal qies li din kienet già parti mit-*traffic impact assessment *meta l-proġett kien akbar u ħa in konsiderazzjoni ukoll il-mina li hi parti mit-*TENT-T project*. It-Tribunal bħala stat ta' fatt mhux ta' liġi qies li tali* impact assessment *kien neċessarju għal bżonnijiet tal-iżvilupp. It-Tribunal filwaqt li ħa kont tat-*traffic impact assessment *flimkien mal-iżvilupp ta' mina li skont it-Tribunal hi intiża għaż-żona kollha mhux għal dan l-iżvilupp biss, qies ukoll illi l-attwazjoni tal-proġett kien jiddependi wkoll minn dawn il-proġetti infrastruttuali li mhux parti mill-mansjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar. Din hi kwistjoni teknika li l-Qorti ma tiddisturbax u l-fatturi imsemmija mill-appellanti li ma ttieħdux in konsiderazzjoni mat-Tribunal mhumiex ta' natura legali iżda tekniċi u din il-Qorti żżid li fil-fatt it-Tribunal f'aggravji oħra f'dan l-appell daħal f'diversi aspetti tal-iżvilupp imsemmija mill-appellanti. B'dana kollu t-Tribunal ordna li tiddaħħal kondizzjoni fil-permess li ebda parti mill-proġett ma kellha topera qabel mal-entità responsabbli, ċioe Transport Malta, tikkonferma li l-infrastruttura li jkun hemm fis-seħħ tkun adegwata għal dan l-iżvilupp kif indikat fit-*Transport Impact Assessment*. Fi kliem sempliċi dan ifisser li Transport Malta ma għandhiex toħroġ ebda konferma qabel ma ż-żewġ mini proposti fit-*TIA *jew miżuri oħra inkluż il-mina l-oħra bħala mitigazzjoni tal-proġett jkunu attwati skont kif esprima ruħu t-Tribunal li qed tiġi konfermata mill-Qorti. Hi fis-setgħa tat-Tribunal li issir tali ordni bil-konsegwenzi legali li jinsorġu fin-nuqqas ta' attwazzjoni.*

L-appellanti jsostnu li t-Tribunal messu irrevoka l-permess la kellu dubju fuq l-operazzjoni tal-iżvilupp u mhux jagħmel il-permess dipendenti fuq l-awtorizzazzjoni tal-Awtorità ghat-Trasport. Seta' wkoll talab kjarifika billi l-assunzjoni li dawn is-soluzzjonijiet proposti li ser isolvu l-impatt negattiv mhux sostnuta. Isostnu illi t-Tribunal naqqas il-possibilità ta' appelli u rimedji legali u jmur kontra li jrid il-Kap. 551. Il-Qorti ġia esprimiet ruħha fil-paragrafu ta' qabel dan fuq il-kwistjoni legali. Jidher ċar illi l-permess akkordat mit-Tribunal hu kondizzjonat bl-iżvilupp tal-mina parti minn dan il-proġett u proġett infrastrutturali ieħor skont it-TIA u qabel dawn jiġu fis-seħħ l-iżvilupp mertu ta' din l-applikazzjoni ma jistax jiġi operat. Kif qal it-Tribunal:

> **Illi dan ifisser li l-konklużjonijiet magħmula fit-Traffic Impact Assessment (TIA) huma msejjsa fuq l-implimentazzjoni ta' mina li tifforma parti mill-istrateġija nazzjonali sabiex in-network tat-TEN-T jiġi upgraded u l-implimentazzjoni ta' mina identifikata bħala miżura ta' mitigazzjoni għal dan il-proġett u żviluppi oħra fiż-żona. Għalkemm jista' jagħti l-każ li l-iskema tat-toroq ma tkunx tirrifletti dik l-iskema li hija ndikata fin-National Transport**

Master Plan, tali skema tat-toroq għandha tiġi studjata sabiex tinstab l-aħjar soluzzjoni għal din iż-żona sabiex tassigura li jintlaħqu l-għanijiet espressi fin-National Transport Master Plan u l-mitigazzjoni tal-impatti kumulattivi tal-proġetti studjati fit-TIA. Dan l-eżerċizzju jaqa' taħt ir-responsabbiltajiet ta' Transport Malta u Infrastructure Malta, b'din tal-ewwel hija l-istess entità li pprovdiet il-conditional clearance għal proġett ta' City Centre, u għaldaqstant hija ben konxja tan-neċessitajiet ta' dan l-iżvilupp. Barra min hekk, applikazzjoni tal-iżvilupp għal upgrading tal-infrastruttura tat-toroq li tinkludi l-mina rakkomandata fit-TIA ġiet sottomessa quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar (PA06089/19) u preżentement qed tiġi pproċessata.

Għaldaqstant jirriżulta li l-konklużjonijiet tat-TIA huma msejjsa fuq kunsiderazzjonijiet fattwali, iżda minħabba li l-iskala maġġuri tal-iżvilupp odjern, hekk kif ġie deċiż fis-sitt aggravju, it-Tribunal qed jordna li l-permess għandu jiġi emendat sabiex tiġi nkluża kundizzjoni addizzjonali intiża sabiex jiġi assigurat li l-ebda parti mill-proġett ma jibda jopera qabel jkun hemm konferma minn Transport Malta li l-infrastruttura tat-toroq li jkun hemm fis-seħħ tkun adegwata għall-ġenerazzjoni tat-traffiku ta' dan l-iżvilupp kif indikat fit-TIA. Dan ikompli jassigura li l-konklużjonijiet tat-TIA huma rjali u fattwali.

Għalhekk l-aggravji kif magħmula qed jiġu miċħuda.

L-għaxar aggravju

*L-appellanti jsostnu illi d-deċiżjoni tat-Tribunal rigward l-istudju dwar il-vjaġġi ġġenerati hu żbaljat u immotivat b'assunzjonijiet mhux raġonevoli. Huma jirreferu għal preżunzjoni li l-ammont konsiderevoli ta' ħaddiema li ser jaħdmu fl-iżvilupp kważi kollha ser jużaw it-trasport pubbliku mingħajr ebda spjegazzjoni għaliex kellha issir din il-preżunzjoni. Kellu jsir studju dwar l-impatt fuq il-vjaġġi ġġenerati u l-parkeġġ meħtieġ fis-sit u mhux biss figuri prodotti f'dokument mill-koordinatur tal-EIA. Għalkemm it-Tribunal f'ħin minnhom jgħid li dan id-dokument ma kellux impatt influwenti fuq il-konklużjonijiet tat-*Transport Impact Assessment *però ikkontradixxa lilu innifsu meta qal li fil-proposta aġġornata l-Awtorità għamlet tagħha dan id-dokument bla ebda verifika ulterjuri.*

Il-Qorti tqis illi s-sottomissjoni magħmula mill-appellanti mhux korretta u ittieħdet barra mill-kuntest. Mhux minnu li kien hemm kontradizzjoni fuq dak li jgħid id-dokument imsemmi mill-appellanti. Anzi għal kuntrarju t-Tribunal qies li dan id-dokument ma kellux xi impatt dirett biex l-Awtorità tal-Ippjanar tagħti l-kunsens tagħha wara li ikkonsidrat dak sottomess mill-Awtorità għat-Trasport li ma jirreferix

għad-dokument imsemmi mill-appellanti, biex tieħu d-deċiżjoni fuq l-impatt dwar il-parkeġġ neċessarju. Hu minnu li d-dokument imsemmi mill-appellanti irriferiet għalih l-Awtorità però d-deċiżjoni tagħha ma kienx bażat fuq dan id-dokument iżda oħrajn. Però apparti dan kollu l-aggravju ma jikkostitwix punt ta' liġi iżda nuqqas ta' qbil fuq kif kellu jiġi meqjus il-parkeġġ neċessarju għall-iżvilupp.

Għalhekk l-aggravju qed jiġi miċħud."

Ir-rikors

7. Permezz tar-rikors tagħhom ippreżentat fid-29 ta' Awwissu, 2023, ir-ritrattandi qegħdin jitolbu lill-Qorti sabiex:

"...tħassar l-imsemmija sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta' Mejju 2023 u tordna r-ritrattazzjoni tal-kawża u wara tgħaddi sabiex tilqa' l-appell magħmul minnhom bl-ispejjeż kontra l-appellati".

8. L-Awtorità ritrattata wieġbet fid-19 ta' Settembru, 2023, fejn tissottometti li l-Qorti għandha tiċħad it-talba tar-ritrattandi, bl-ispejjeż kontrihom.

9. Is-soċjetà msejħa fil-kawża wieġbet fit-2 ta' Ottubru, 2023, fejn hija wkoll talbet lill-Qorti sabiex tiċħad ir-rikors tar-ritrattandi, billi tiġi kkonfermata s-sentenza tal-appell.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

10. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra qabel xejn is-sottomissjoni tar-ritrattati, li l-ilment li qegħdin iressqu r-ritrattandi ma jinkwadrax taħt wieħed mis-subinċiżi (e) u (l) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12.

11. Tibda billi tikkunsidra dak li qegħdin jgħidu r-ritrattandi, li l-Qorti tal-Appell applikat il-liġi ħażin. Ir-ritrattandi jikkontendu li fil-każ odjern kellu jiġi applikat l-artikolu 52 tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta, u jispjegaw li huma saħansitra kienu ressqu aggravju quddiem il-Qorti tal-Appell li d-disposizzjoniet ta' dan l-artikolu ma kienux ġew applikati, fejn dawn kienu jistabbilixxu l-ordni ta' preferenza għall-pjanijiet u *policies* f'każ ta' kunflitt. Jispjegaw li l-imsemmi artikolu jipprovdi li l-Pjan Lokali għandu jiġi applikat bi preċedenza fuq *policies* oħrajn, u fil-każ odjern dan kien jipprovdi għal għoli permissibbli ta' erba' sulari u *semibasement,* u għalhekk ferm inqas mill-għoli permess mill-*Hotel Policy* u l-FAR. Iżda kienu proprju dawn tal-aħħar li ġew applikati fil-każ odjern. Ir-ritrattandi jispjegaw kif huma kienu rrilevaw li l-*Hotel Policy* u l-FAR *Policy* ma kienux pjanijiet tas-suġġett kif iddeċieda t-Tribunal, iżda kellhom jitqiesu bħala *"policies oħra msemmija fl-Artikolu 50",* u għalhekk il-Pjan Lokali kellu jieħu preċedenza. Jgħidu li dan kollu huma kienu fissru permezz tar-raba' aggravju tagħhom quddiem il-Qorti tal-Appell. Iżda filwaqt li l-Qorti tal-Appell tathom raġun, hija qagħdet lura milli tapplika l-imsemmi artikolu 52, u b'hekk ma tat l-ebda rimedju. Ir-ritrattandi jispjegaw li l-Qorti tal-Appell kienet sostniet li dan l-aggravju tagħhom (a) ma kienx jistrieħ fuq din il-premessa, iżda kien jikkunsidra jekk kienx hemm ħarsien tal-Pjan Lokali, fejn l-iżvilupp ma joħloqx impatt avvers fuq ż-żona, u l-kobor tiegħu huwa konsistenti mal-*height limitation,* u l-karattru taż-żona skont NHPV04, u li anki ma kienx ser jikkomprometti proposti preżenti jew futuri ta' immaniġġjar tat-traffiku; u (b) il-kwistjonijiet sollevati ma kienux jolqtu l-liġi iżda l-ippjanar, li ġew indirizzati mit-Tribunal. Minn hawnhekk ir-ritrattandi jgħaddu sabiex ifissru għaliex id-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell hawnhekk kienet waħda li ma tinftehimx, kontradittorja u *'non sequitur'.* L-

Awtorità ritrattata tissottometti li fir-rikors tagħhom, ir-ritrattandi qegħdin jargumentaw dwar il-fatt jekk il-Qorti tal-Appell applikatx l-artikolu 52 tal-Kap. 552 korrettement, iżda mhux li applikat artikolu ieħor minfloku, u saħansitra jonqsu milli jindikaw liema artikolu tal-ligi li filfatt ġie applikat. Tirrileva li t-titolu tas-subinċiż (i) fir-rikors tar-ritrattandi saħansitra jeskludi l-applikazzjoni tal-para. (e) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12, għaliex l-ilment huwa li ma ġietx applikata l-liġi ġusta, u mhux li ġiet applikata liġi minflok oħra. Tikkontendi li l-kwistjoni hawnhekk mhijiex li ġiet applikata liġi minflok oħra, iżda li r-ritrattandi ma kienux jaqblu mal-interpretazzjoni u mal-applikazzjoni tal-liġi li ngħatat mill-Qorti tal-Appell. Dawn l-argumenti l-Awtorità ritrattata tgħid li japplikaw fir-rigward tas-subinċiż (ii) taħt l-ewwel parti tar-rikors ta' ritrattazzjoni. Issostni li l-argument imfisser hawnhekk ukoll ma kienx tajjeb sabiex jitressaq quddiem il-Qorti tal-Appell, in vista ta' dak li jipprovdi is-subartikolu 50(1) tal-Kap. 551, iktar u iktar quddiem din il-Qorti li hija marbuta bil-parametri stabbiliti permezz tal-artikolu 811 tal-Kap. 12. Tirrileva li l-argument tar-ritrattandi hawnhekk huwa wieħed, fejn huma qegħdin jagħtu l-interpretazzjoni tagħhom għall-*policies,* filwaqt li jsostnu li l-Qorti tal-Appell kellha tabbraċċja din l-interpretazzjoni. Għalhekk dak kollu li kienu qegħdin jgħidu hawnhekk ir-ritrattandi kien jolqot biss il-mertu. Min-naħa tagħha s-soċjetà msejħa fil-kawża, tgħid li hawnhekk ir-ritrattandi qegħdin jippruvaw isibu kif jistrieħu fuq il-liġi, iżda dan fejn it-talba tagħhom tidher tassew żbaljata. Tissottometti li l-para. (e) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12 jipprovdi għall-eventwalità ta' applikazzjoni ħażina tal-liġi u mhux ksur, distinzjoni li hija stabbilita mill-awturi u anki mill-ġurisprudenza.

12. Il-Qorti tikkunsidra li meta l-Qorti tal-Appell iddeċidiet ir-raba' aggravju tar-ritrattandi, hija ma kienitx qiegħda tapplika l-liġi, iżda sempliċement kienet

qiegħda tirrikonoxxi l-fatt li l-kwistjoni li kienet qiegħda tiġi ssollevata ma kienitx waħda ta' liġi, iżda ta' ippjanar, u li din kienet ġiet indirizzata mit-Tribunal. Qalet li għaldaqstant hija ma setgħetx tindirizzaha. Barra minn hekk din il-Qorti ma tistax tikkunsidra l-ilment li qegħdin iressqu r-ritrattandi fil-parametri tagħha kif stabbiliti mil-liġi, li fuqu jistrieħu r-ritrattandi sabiex iressqu t-talba tagħhom għal ritrattazzjoni tas-sentenza tal-appell.

It-tieni lment tar-ritrattandi huwa li l-Qorti tal-Appell kienet żbaljata meta straħet fuq assunzjonijiet u mhux fatti. Jikkontendu li s-sentenza tal-appell hija riżultat ta' żball ta' fatt kif imfisser fil-paragrafu (l) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12, u li dan l-iżball kien li l-Qorti tal-Appell assumiet li r-raba' aggravju tagħhom ma kienx jinkludi referenza għall-*Hotel Policy* u l-*FAR Policy,* hekk kif dawn kienu ndikati b'mod ċar saħansitra fl-intestatura tal-aggravju tagħhom, u anki fis-sottomissjonijiet tagħhom. Jikkontendu li ġaladarba s-sentenza tal-appell hija riżultat ta' żball, li huwa wieħed materjali ta' fatt u mhux ta' kriterju jew ta' interpretazzjoni, u saħansitra jidher mill-atti u mid-dokumenti tal-kawża. B'hekk jissottomettu li hemm raġunijiet għal ritrattazzjoni skont il-para. (l) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12. L-Awtorità ritrattata tirrileva li anki t-titolu tat-tieni lment tar-ritrattandi juri li huma ma jistgħux jistrieħu fuq l-imsemmija disposizzjoniet tal-liġi sabiex iressqu r-rikors odjern. Filwaqt li tagħmel riferiment għal dak li jipprovdi l-imsemmi para. (l) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12, l-Awtorità ritrattata tirrileva li huwa ferm diffiċli li sentenza tal-Qorti tal-Appell mit-Tribunal tiġi ritrattata taħt id-disposizzjoniet tiegħu, għaliex quddiem dik il-Qorti jistgħu jiġu ntavolati biss appelli minn punt ta' liġi. Tissottometti li dak li qegħdin jargumentaw ir-ritrattandi huwa li l-Qorti tal-Appell fehmet ħażin l-aggravju tagħha fir-rigward l-interpretazzjoni tal-*policies,* u mhux li hemm fatt

fl-atti li ma jeżistix jew bil-kontra. Is-soċjetà msejħa fil-kawża tissolleva l-istess argumenti.

13. Il-Qorti tagħraf li tassew il-kwistjoni li qegħdin jirrilevaw hawnhekk ir-ritrattandi ma tinkwadrax fil-parametri stabbiliti mill-para. (l) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12. L-iżball li allegatament għamlet il-Qorti tal-Appell, huwa fir-rigward ta' kif hija fehmet ir-raba' aggravju tagħhom, li bl-ebda mod m'huwa marbut ma' fatt, u kkonkludiet li t-talba tagħhom kif imsejsa fuq id-disposizzjoniet tal-para. (l) tal-artikolu 811 tal-Kap. 12, ma tistax tintlaqa'.

14. It-tielet ilment tar-ritrattandi huwa li l-Qorti tal-Appell għamlet żball meta kkunsidrat ir-raba' aggravju tagħhom, li skont huma kien dwar punt ta' liġi. Imma l-Qorti tal-Appell astjeniet milli tiddeċiedi dwar dan l-aggravju, għaliex ikkunsidrat li dan ma kien jolqot l-ebda punt ta' liġi, iżda biss ta' ippjanar li kien ġie ndirizzat mit-Tribunal. Jissottomettu li l-argument tagħhom kollu ma kienx dwar l-apprezzament tekniku ta' jekk l-iżvilupp kien konformi mal-pjanijiet jew *policies,* iżda kien dwar il-klassifikazzjoni tal-pjanijiet, u dwar liema pjanijiet jew *policies* kellhom jiġu applikati f'każ ta' kunflitt bejniethom. Ir-ritrattandi jgħidu li huma saħansitra kienu talbu lill-Qorti tal-Appell sabiex tiddeċiedi dwar liema pjan jew *policy* kellha tieħu preċedenza, u għalhekk tiġi applikata, u jsostnu li huma ma qajmu l-ebda punt tekniku jew kwistjoni ta' apprezzament ta' fatti jew evalwazzjoni ta' provi. L-Awtorità ritrattata tirrileva li r-ritrattandi qegħdin jonqsu milli jfissru kif dan kollu għandu jiġi kkunsidrat fi proċeduri ta' ritrattazzjoni. Is-soċjetà msejħa fil-kawża tqajjem l-istess kwistjoni, fejn tgħid li ma jirriżultax fuq liema bażi r-ritrattandi qegħdin iressqu t-talba tagħhom. Fi kwalunkwe każ, il-Qorti tal-Appell kienet ikkunsidrat li t-Tribunal kien daħal fil-

kwistjoni dwar l-*policies* applikabbli, u għalhekk hija ma kellhiex tistħarreġ il-kwistjoni li kienet tmur oltre l-ġurisdizzjoni tagħha.

15. Il-Qorti tqis li kif qegħdin jirrilevaw ir-ritrattati, ir-ritrattandi jonqsu milli jindikaw kif l-ilment tagħhom jaqa' fil-parametri tal-artikolu 811 tal-Kap. 12, u b'hekk għandu jiġi kkunsidrat u deċiż minnha. Barra minn hekk meta l-Qorti wettqet eżerċizzju li suppost kellu jsir mir-ritrattandi stess, billi kkunsidrat l-ilment tagħhom fid-dawl tad-disposizzjoniet ta' dan l-artikolu, hija ma sabet l-ebda mod kif dan jista' jinkwadra ruħu fil-parametri tiegħu. Id-disposizzjoniet tal-para. (l) mhumiex applikabbli kif ingħad qabel, ġaladarba dawn jikkontemplaw żball ta' fatt u mhux żball li tkun għamlet il-Qorti tal-Appell meta allegatament fehmet ħażin dak li r-ritrattandi jkunu qegħdin jissollevaw.

16. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tqis li ma tistax tilqa' t-talba tar-ritrattandi.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar ir-rikors tar-ritrattandi, billi tiċħdu, bl-ispejjeż kontrihom.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur