QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 9 ta' Dicembru, 2021

Numru 4

Appell Nru. 24/2021

**Moviment Graffiti, Dr Alfred Quintano, Malcolm Schembri,
Paul Brincat, Charles Barbara, Ronald Galea, Patricia Debono,
John B. Camilleri, Noeleen Buttigieg, Raphael Soler,
Daniel Desira, Marianne Theuma, Caroline Caruana**

vs

**L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamat in kawza, Dr. Francis Fabri
ghal Ministeru tal-Edukazzjoni u l-Impjiegi**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi interessati tat-2 ta' Lulju 2021 kontra d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-15 ta' Gunju 2021 li fiha gie approvat il-permess PA987/17 'construction of a waterpolo pitch and club house' fi promenade and quay, Triq is-Salini, Marsascala;

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

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

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan huwa appell kontra l-hrug ta' permess ghall-bini ta' water polo pitch u clubhouse ancillari [Skont il-pjanti approvati a fol 262A, 280A/B, 303C/D/E, 441B/D, 442A, 457B/C, 458A/B, 459B u 460B fl-inkartament tal-process tal-applikazzjoni PA987/17]. L-izvilupp sejjer isir taht parti mill-promenade ta' Triq is-Salini u fuq parti mill-bajja ta' Marsascala [Referenza ghas-site plan approvata a fol dok 12H fil-process tal-PA987/17].

Illi l-appell kontra l-izvilupp approvat gie ntavolat minn terzi persuni li huma third party registered objectors ai finijiet tal-ligi. Laggravji imressqa minn l-appellanti kontra l-izvilupp approvat huma s-segwenti:
1. Illi d-decizjoni mhux konformi mal-ligijiet, pjanijiet u policies;
2. Illi d-decizjoni mhux konformi mal-Pjan Strategiku (SPED);
3. Illi l-izvilupp ser ikollu impatt viziv qawwi, u li l-photomontages u l-Green Travel Plan m'humiex accessibbli ghal pubbliku u ghalhekk hemm ksur tal-Konvenzjoni tal-Aarhus;
4. Illi sar nuqqas ta' ezercizzju serju rigward l-evalwazzjoni ta' alternattivi;
5. Illi d-decizjoni ma kkunsidratx l-impatt negattiv fuq l-ambjent u fuq speci protetti;
6. Illi fl-izvilupp hemm nuqqas ta' ardenza mal-policies relevanti dwar parkegg;
7. Illi l-Membri tal-Bord tal-Ippjanar ma vvutawx favur jew kontra li jiddelegaw l-approvazzjoni tal-pjanti emendati lic-Chairman, kien hemm nuqqas ta' notifikazzjoni u possibilita' ta' partecipazzjoni tat-terzi persuni registrati u l-pubbliku, u ghalhekk nuqqas ta' trasparenza fil-process; u
8. Illi d-decizjoni hija wahda vizjata minhabba nuqqas t'osservanza tal-principji tal-gustizzja naturali u dritt ta' smiegh xieraq peress li kien hemm diskussjonijiet informali tal-applikazzjoni mill-Bord tal-Ippjanar mhux accessibili ghall-pubbliku.

L-Awtorita' tal-Ippjanar izzomm ferm mad-decizjoni taghha, u b'risposta ghat-tmien aggravji imressqa minn l-appellanti tispjega kif il-process tal-applikazzjoni u d-decizjoni finali kienu konformi mal-policies applikabbli u kif ukoll mal-provvedimenti procedurali skont il-Ligijiet ta' Malta. L-Awtorita' pprezentat l-argumenti favur l-izvilupp kif approvat b'referenza ghal kull aggravju imressaq, u taghmel referenza wkoll ghall-fatt li diversi decizjonijiet fir-rigward tal-izvilupp approvat kienu konsegwenza tal-analizi li sar fil-preparazzjoni ta' Project Description Statement, liema dokument dahal fid-dettall fir-rigward tal-impatti, kompatibilita', u mizuri ta' mitigazzjoni fir-rigward tal-izvilupp li gie approvat.

Illi l-appellat applikant ukoll ghamel il-prezentazzjonijiet tieghu fir-rigward tal-appell li gie intavolat minn terzi. L-applikant ukoll ressaq l-argumentazzjoni tieghu fir-rigward tat-tmien aggravji imressqa minn l-appellanti u jispjega li ma kien hemm xejn irregolari la fir-rigward tal-mertu tal-izvilupp li gie approvat u lanqas fir-rigward tal-procedura tal-applikazzjoni.

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp approvat li jikkonsisti mill-formazzjoni ta' pixxina fil-bahar ta' quddiem il-moll li jinsab taht il-promenade ta' Triq is-Salina li jinsab fuq ix-xatt tan-naha tan-Nofsinhar tad-dahla ta' Marsascala. Lizvilupp approvat jinkludi ukoll il-bini ta' clubhouse u restaurant ancillari mal-pixxina, izda dawn l-istrutturi sejrin jigu allokati kompletament taht il-livell tal-promenade. L-unika strutturi li sejrin isiru l-fuq mill-livell tal-promenade huma viewing gallery ta' daqs minimu, tarag u lift bhala access ghall-livell tax-xatt u ghall-waterpolo pitch, u parti minn l-gholi ta' erba' arbli tad-dawl.

It-Tribunal ezamina bir-reqqa t-tmien aggravji imressqa f'dan l-appell u r-risposti li gew ipprezentati mill-partijiet koncernati. Peress li dawn l-aggravji huma specifici, it-Tribunal sejjer jiddiskuti dawn separatament skond is-segwenti:

L-Ewwel Aggravju
F'dan l-aggravju, l-appellanti jallegaw li l-izvilupp ta' waterpolo pitch fuq is-sit odjern m'huwiex konformi mal-Pjan Lokali u Policies relevanti. L-appellanti jghidu li s-sit tal-izvilupp approvat jinsab gewwa zona li hija assenjata bhala Yacht Marina skont Policy SMMS04 tal-Pjan Lokali, u partikolarment kriterju (iii) fejn dan jghid li zvilupp li jista' jigi kkunsidrat huwa dak li jikkumplimenta l-yacht marina u li ma jkollux impatt fuq ir-residenzi.
L-appellanti jghidu li l-izvilupp approvat m'huwiex wiehed li jista' jigi kkunsidrat bhala wiehed li jikkumplimenta l-uzu taz-zona bhala Yacht Marina, u li l-fatt li l-pixxina tal-waterpolo pitch hija proposta bhala wahda tal-ilma helu, dan huwa zvilupp li ma kienx necessarju li jigi allokat fil-bahar ghaliex tali tip ta' pixxina tista' tigi allokata fuq kwalukwe sit. L-appellanti jkomplu jghidu li semmai kellha ssir applikazzjoni olistika ghall-Yacht Marina flimkien mal-pixxina sabiex dan juri jekk il-pixxina huwiex zvilupp necessarju mal-Yacht Marina u kif ukoll sabiex isir Environment Impact Assessment shih u olistiku ghaz-zona.
Fir-rigward tal-aggravju surreferit, l-Awtorita' tispjega li l-izvilupp approvat bhala pixxina u water-polo club huma kkunsidrati bhala maritime related facility, haga li hija permessibbli skont Policy SMMS04 tal-Pjan Lokali. L-Awtorita' taghmel referenza wkoll ghat-tieni parti tal-istess policy, fejn saret referenza ghall-ex-National Pool site li jikkonferma li pixxina huwa zvilupp kumplimentari ghall-uzu taz-zona bhala Yacht Marina.
Fil-konfront ta' dan l-aggravju, l-applikant appellat jghid li l-fatt li l-Pjan Lokali permezz ta' Policy SMMS04 takkorda lpossibilita` li z-zona tigi kkunsidrata bhala yacht marina dan m'ghandux jeskludi l-possibilita` li jigu kkunsidrati wkoll progetti ohra. L-applikant ikompli jigbed l-attenzjoni ghall-fatt li l-ebda applikazzjoni ghal yacht marina ghadha ma giet ipprezentata lillAwtorita' u l-ebda environment impact assessment ghal tali tip ta' zvilupp m'ghadu sar, u li dan tal-ahhar jaf sahansitra jirrizulta li yacht marina ma tistax tigi zviluppata fiz-zona minhabba l-impatt ambjentali. L-applikant ikompli billi jghid li Transport Malta ma ressqet l-ebda

oggezzjoni, u kif ukoll il-fatt li waterpolo club jikkoncerna sport li huwa marine based sport, u kull waterpolo club f'Malta huwa sitwat hdejn il-bahar.

It-Tribunal jirreferi ghall-Mappa MS1 tal-Pjan Lokali fejn is-sit tal-izvilupp jinsab gewwa z-zona assenjata bhala Yacht Marina, liema denominazzjoni tkopri zona sostanzjali tad-dahla tal-bajja ta' Marsascala. Policy SMMS04 tipprovdi ghall-possibilita' li ghalkemm din iz-zona m'hijiex identifikata bhala Yacht Marina fis-Subject Plan, dan jista' jigi kkunsidrat wara li jigi studjat firrigward tal-impatt ambjentali u l-fattibilita' tal-progett. Minn dak li seta' josserva t-Tribunal, Policy SMMS04 tippromovi l-hsieb li jigi esplorat l-uzu tad-dahla tal-bajja ta' Marsascala bhala Yacht Marina, izda fl-istess waqt il-policy tirrikonoxxi li jista' jaghti lkaz li jirrizulta li dan effettivament ma jsehhx minhabba li l-fattibilita' u l-logistika ta' tali tip ta' progett ghadu jrid jigi studjat u evalwat.

It-Tribunal jinnota wkoll li Policy SMMS04 m'hijiex ristrettiva fir-rigward tal-uzu taz-zona bhala Yacht Marina biss u nfatti tippermetti li gewwa din iz-zona jsir zvilupp li huwa maritime-related shore based facilities, u cioe' uzi li huma relatati u assocjati mal-uzu tal-bahar. Dawn jikkonsistu f'diversi tip ta' uzi, u l-policy ma taghmel l-ebda referenza li dawn l-uzi iridu jifformaw parti mill-progett ta' Yacht Marina. Hija l-fehma tat-Tribunal li ma jistax jitqies kif jallega l-appellant, li waterpolo pitch m'huwiex uzu relatat mal-bahar. Anzi, hija haga sinonima mal-bahar u li l-waterpolo pitches madwar Malta huma lkoll allokati ma' xatt ilbahar, u dan irrispettivament jekk il-pixxina tkunx wahda tal-ilma bahar jew ilma helu. Fuq il-bazi ta' dan, it-Tribunal ma jara xejn irregolari fil-principju tal-allokazzjoni tal-izvilupp ta' waterpolo pitch fuq is-sit odjern. Hija l-fehma kkunsidrata tat-Tribunal ukoll li t-tip ta' zvilupp u l-uzu bhala waterpolo pitch jikkwalifika bhala maritime-related shore based facility u ghalhekk il-principju tal-izvilupp huwa konformi ma' Policy SMMS04. Il-proposta hija wkoll kkunsidrata li tikkumplimenta l-eventwali zvilupp ta' yacht marina jekk dan isehh u fil-fatt l-istess policy SMMS04 tikkontempla sports u facilitajiet ta' rikreazzjoni fuq is-sit tal-eks pixxina nazzjonali bhala parti mill-izvillupp tal-istess marina.

Nonostante dan, gialdarba l-uzu primarju tal-bajja ta' Marsascala skont Policy SMMS04 huwa assenjat sabiex ikun Yacht Marina, ghandu jigi assigurat li l-uzu bhala maritime-related shore based facility ma jkunx wiehed li jxekkel l-uzu taz-zona fleventwalita' li jigi uzat bhala Yacht Marina. Il-policy SMMS04 ma teskludix li jigu zviluppati dawn l-uzi qabel il-yacht marina izda titlob li dawn ikunu kompatibbli. Barra minn hekk u in linja mal-istess provvedimenti ta' Policy SMMS04, kwalunkwe tip ta' zvilupp ghandu jigi assigurat li ma jaghmilx hsara lill-ambjent u lanqas ma jkun ta' detriment ghall-amenita' ta' uzi residenzjali fizzona.

Dan jorbot mal-punti l-ohra imsemmija minn l-appellant f'dan l-aggravju, fejn l-appellanti jghidu li l-Awtorita' skorrettament interpretat li z-zona hija wahda turistika meta din hija principalment residenzjali, u tghid ukoll li l-izvilupp se jkun ta' detriment ghall-amenita' residenzjali minhabba zieda fil-generazzjoni ta' traffiku u nuqqas ta' parkegg b'kawza tal-waterpolo pitch.

Fir-rigward ta' dawn il-punti, l-Awtorita' tikkonferma li l-faccati tal-bini fuq Triq is-Salina huma fil-fatt gewwa Entertainment Priority Area skont il-Mappa MS1, u li ghalhekk skont Policy SMMS01 hija zona fejn mixed uses huma kkunsidrati sabiex jitjieb il-prodott turistiku li jista' jigi offrut f'din iz-zona. L-Awtorita' itenni li l-approvazzjoni tal-izvilupp kien intiz sabiex itejjeb ilkwalita' ta' facilitajiet offruti fiz-zona. Fir-rigward tal-kwistjoni li tikkoncerna parkegg, l-Awtorita' tghid li n-natura tal-izvilupp ma kienx jippermetti li jigi pprovdut parkegg fuq is-sit u li ghalhekk saret kontribuzzjoni lejn l-Urban Improvements Fund, li kien ikkalkulat fuq stima ta' parkegg rikjest ghall-uzi varji tas-sit. L-Awtorita' tghid li apparti din il-mizura, il-

permess kien suggett ghal prezentazzjoni ta' Green Traffic Plan sabiex jigu identifikati mizuri ta' trasport sostenibbli u jittaffa l-impatt ta' traffiku fuq iz-zona.

L-applikant jghid li il-fatt li z-zona ta' Triq is-Salini hija denominata bhala Entertainment Priority Area, l-izvilupp semmai ikompli jzid mal-atmosfera intenzjonata ghaz-zona bhala wahda turistika u ta' divertiment u sport skont kif intiz fil-Pjan Lokali. Lapplikant izid billi jirrimarka li l-fatt li l-izvilupp qieghed isir kollu taht il-promenade, dan ghandu jigi kkunsidrat bhala kwistjoni posittiva fejn mhux se ikun hemm impatt dirett fuq ir-residenzi tal-madwar. Fir-rigward tal-parkegg, l-applikant jigbed l-attenzjoni ghall-fatt li thallas ammont ta` aktar minn Ewro 22,000 bhala kumpens ghan-nuqqas ta' provizjoni ta' parkegg.

Illi t-Tribunal jirreferi ghall-Mappa MS1 tal-Pjan Lokali fejn hemm indikat carament li l-faccati tal-bini matul Triq is-Salini huma suggett ghal denominazzjoni ta' Entertainment Priority Area, u ghalhekk m'hijiex zona esklussiva ghall-allokazzjoni ta' uzi residenzjali biss izda fejn jista' jsir zvilupp li jinkludi uzi kummercjali. Barra minn hekk il-parti tal-iskema li tigi faccata talpromenade li jinsab ezattament fuq l-izvilupp tal-waterpolo pitch hija zona denominata bhala Public Urban Open Space u ghalhekk fejn jista' jsir zvilupp miftuh u rekrejjativ ghall-pubbliku. Hija l-fehma tat-Tribunal li l-izvilupp ta' waterpolo pitch ezatament faccata ta' din il-Public Urban Open Space hija wahda komplimentari, ghaliex issahhah u tikkumplimenta l-uzu rekrejattiv taz-zona. Barra minn hekk, dan il-fattur ifisser ukoll li l-waterpolo pitch m'huwiex sejjer ikun ezattament faccata ta' bini ezistenti residenzjali. Fid-dawl ta' dawn il-fatti, l-aggravju tal-appellanti fir-rigward tal-kompatibbilita' tal-izvilupp mal-uzi residenzjali m'hijiex wahda valida, minhabba li z-zona hija intiza sabiex tkopri uzi varji, inkluz dawk kummercjali u sportivi, u ghalhekk l-uzu approvat ghas-sit ghandu jitqies bhala wiehed kompatibbli maz-zona. L-istess policy tal-Pjan Lokali li tirregola luzi fil-Entertainment Priority Area, taddizjonalment min uzi kummercjali inkluz dawk tal-ikel u xorb inkludi is-segwenti:

"x. Class 10 (b) (Use Classes Order, 1994) marine leisure – diving, sailing or windsurfing school or other marine based sports or recreation."

Din il-klassi giet sussegwentement sostitwita mill-klassi 3D - Divertiment tal-Baħar tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.15.

Fir-rigward taz-zieda fit-traffiku taz-zona u zieda fid-domanda ghall-parkegg, dan huwa fattur li huwa wiehed validu ghal kwalunkwe tip ta' zvilupp, sewwa jekk inhu zvilupp residenzjali, kummercjali jew sportiv. Kif spjegat l-Awtorita', ma kienx fizikament possibbli li jigi provdut parkegg fuq is-sit u ghalhekk kellu jsir kontribuzzjoni lejn il-fond tal-Urban Improvements Fund in linea ma` policy P18 tal-Linji Gwida DC15. Kif indikat fit-tieni (2) kundizzjoni tal-permess il-kontribuzzjonijiet li jsiru f'dan il-fond huma intizi sabiex isiru progetti ta' beneficcju ghall-istess lokalita`, bhal 'traffic management, green transport, urban improvements or similar projects'. Ghalhekk permezz tal-kontribuzzjoni, jista' jsir titjib fiz-zona sabiex ittaffi l-impatt li jista' jirrizulta b'xi zieda fil-generazzjoni ta' traffiku fiz-zona.

Barra minn hekk, l-Awtorita' talbet li jsir Green Travel Plan bhala kundizzjoni tal-permess, sabiex il-kwistjoni ta' zieda fittraffiku tigi ndirizzata permezz ta' soluzzjonijiet sostenibbli li jistghu jtaffu u jindirizzaw l-impatt tat-traffiku u l-bzonn ta' parkegg. Il-beneficju ta' Green Travel Plan li sejjer jintrabat mal-progett tal-waterpolo pitch hija wahda vantaggjuza, minhabba li tali tip ta' pjan sejjer jindirizza l-impatt ta' traffiku fiz-zona u joffri soluzzjonijiet li ghandhom jigu effetwati ezattament f'din il-parti ta' Marsaskala. Dan ghandu jigi kkunsidrat bhala mizura posittiva u ta' beneficcju ghar-residenti taz-zona. Illi dan ir-Tribunal jirreferi ghax-xhieda moghtija mir-Rapprezentant ta' Transport Malta s-Sur David Sutton fejn gie kkonfermat li l-

green travel plan hareg parti mill-evalwazzjoni tal-ERA u li w li tali pjanijiet huma inkoragguti min Transport Malta madwar Malta kollha. Ghalkemm ma hemmx legislazzjoni li tinforza dawn il-pjanijiet, l-implimentazjoni tal-istess hija specifikata f'kundizzjoni tal-permess u kwalunkwe mitigazzjonijiet u mekkanizmi identifikati fil-Green Travel Plan ghandhom isiru u jigu attwati minn l-izviluppatur u li Transport Malta tista` tara, ghalkemm il-partijiet ta' dawn il-pjanijiet jkunu difficli li jigu nfurzati, li dan jkun qieghed jigi attwat.

Illi fir-rigward tal-ahhar punti msemmija fl-ewwel aggravju, l-appellanti jghidu li l-izvilupp m'huwiex konformi mal-Artikolu 72(2) tal-Kapitlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan fuq il-bazi li qieghed jigi allegat li ma gewx ikkunsidrati b'mod serju rrapprezentazzjonijiet li saru b'risposta ghall-pubblikazzjoni tal-propost zvilupp u lanqas ir-rapprezentazzjonijiet u rakkomandazzjonijiet maghmula minn esperti. Wara li t-Tribunal ezamina l-process kollhu tal-applikazzjoni, jirrizulta li loggezzjonijiet u r-rapprezentazzjonijiet kollha li pprezentaw it-terzi persuni kienu ghad-dispozizzjoni tal-Bord tal-Ippjanar. Ghaldaqstant, wiehed ma jistax jasal ghall-konkluzjoni li jekk id-decizjoni ma kienetx favur l-oggezzjonanti allura kien hemm xi ksur tal-Artikolu 72(2) tal- Kapitlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-legislatur kien car fl-Artikolu 72(2) fejn jindika li l-Bord talIppjanar ghandu 'jqis' ir-rapprezentazzjonijiet tat-terzi fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni, u mhux li jistrieh biss fuq dak li huwa dettat minn dawn ir-rapprezentazzjonijiet. Minn dak li seta' josserva t-Tribunal, ir-rapprezentazzjonijiet gew ikkunsidrati millBord tal-Ippjanar, u l-Bord wasal ghad-decizjoni tieghu meta qies il-fatti speci kollha prezentati fl-applikazzjoni. In vista tassuespost, t-Tribunal qed jichad l-ewwel aggravju. l

It-Tieni Aggravju

Illi f'dan l-aggravju, l-appellanti jghidu li d-decizjoni m'hijiex konformi mal-Pjan Strategiku fuq il-bazi li l-principji generali ta' dan il-pjan jghid li kull zvilupp ghandu l-ewwel juza jew jizviluppa mill-gdid zvilupp gja ezistenti kif hemm l-Ex Pixxina Nazzjonali taz-Zonqor gewwa Marsaskala stess, imbaghad wara li jigi ppruvat li m'hemmx alternattivi fattibbli jsir zvilupp fuq sit gdid. Lappellanti jaghmlu referenza wkoll ghal Coastal Objective 3.1, fejn dan jghid li ghandu jigi mplimentat u segwit il-policy tal-Gvern fir-rigward tal-izvilupp ta' Yacht Marinas.

Fir-rigward ta' dan l-aggravju, l-Awtorita' taghmel referenza ghal Thematic Objective 3 u Coastal Objective 3, fejn dawn jishqu fuq il-bzonn li facilitajiet rekrejattivi gewwa Marsaskala jissahhu u li jkun hemm provizjoni adegwat ghall-facilitajiet godda rekrejattivi inkluz dawk relatati mal-kosta. Fuq il-bazi ta' dan, l-Awtorita' tikkontendi li l-izvilupp huwa fil-fatt in linja mal-ghanijiet tal-iSPED.

L-applikant jghid li ma kienx hemm alternattiva adattat fejn dan il-progett seta' jigi zviluppat, u dan partikolarment minhabba li leks pixxina Nazzjonali taz-Zonqor inghatat lill-American University ta' Malta u allura m'ghadiex f'idejn il-Masascala Sports Club.

Fir-rigward ta' dan l-aggravju, it-Tribunal jirreferi ghall-ewwel kapitlu tal-iSPED fejn dan jghid bl-aktar mod car li l-ghan taliSPED huwa sabiex jipprovdi 'a long term spatial strategy for the environment and development' u fejn dan ukoll jaghmel 'proposals for the future spatial distribution of development and the protection of the environment on land and sea in a manner that is consistent with national policies and integrates Government's social, economic and environmental objectives.' L-iSPED ikompli jispjega li 'Subsidiary Plans will need to take on board the SPED'.

Dawn l-estratti tal-ewwel kapitlu juru li l-iSPED huwa pjan holistiku li joffri strategija generali li fuqu policies ta' ppjanar ghandhom ikunu mfassla. Fil-fatt diversi policies

tal-iSPED huma objettivi b'dikjarazzjonijiet generali li ghandhom iservu bhala gwida ghall-formulazzjoni ta' policies specifici fuq l-uzu tal-art fil-Gzejjer Maltin. Dan ifisser li kull pjan lokali, linja gwida u policy li tadotta l-Awtorita' ghandha tiehu konjizzjoni tal-objettivi tal-iSPED. Dan huwa rifless fl-Artikolu 52 tal-Kapitlu 552, billi liSPED ghandu l-ghola precedenza fuq kwalunkwe policy jew pjan iehor li timplimenta l-Awtorita' tal-Ippjanar.

It-Tribunal m'huwiex tal-fehma li b'xi mod id-decizjoni tal-Awtorita' injorat il-provvedimenti tal-iSPED fil-process ta' assessjar tal-applikazzjoni. L-assessjar tal-Awtorita' ma tieqafx biss mal-provvedimenti tal-iSPED, kif spjegat fl-iSPED stess, u ghalhekk l-assessjar tal-izvilupp propost kellu jsir b'mod holistiku u b'kunsiderazzjonijiet lejn il-policies kollha adottati minn l-Awtorita', inkluz il-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15.

It-Tribunal innota li l-objettivi tal-iSPED huma ntizi sabiex jiggwidaw il-formolazzjoni tal-Policies u l-Pjan Lokali. Ghalkemm ilPjan Lokali ghal Marsaskala tfassal qabel ma gie fis-sehh l-iSPED, Coastal Objective 3.1 m'hijiex kunfliggenti ma' dak li jipprovdi l-Pjan Lokali fir-rigward tal-istabbiliment ta' Yacht Marina gewwa Marsaskala. Kif gja diskuss fl-ewwel aggravju, lizvilupp huwa konformi mal-provvedimenti ta' Policy SMMS04 ghaliex l-izvilupp odjern bl-ebda mod ma jxekkel l-ghan tal-istabbiliment ta' Yacht Marina fil-Port ta' Marsaskala filwaqt li jikkumplimenta l-uzu rekrejattiv tax-xatt bhala shore-based marine facility, haga li hija permessibbli skont Policy SMMS04. Semmai, l-appellanti naqsu milli jippruvaw kif l-izvilupp huwa kunfliggenti mal-pjanijiet tal-Gvern ghall-istabbiliment ta' Yacht Marina gewwa Marsaskala. Gialadarba ma kien hemm l-ebda kunflitt bejn il-provvedimenti ta' dawn il-pjanijiet u policies ma' dawk tal-iSPED, allura ma kien l-ebda ksur tal-Artikolu 52 talKapitlu 552, u ghalhekk l-argument imressaq f'dan l-aggravju huwa wiehed fluwidu u m'ghandux sahha li jirrevoka l-permess odjern.

Fir-rigward l-uzu mill-gdid tas-sit tal-Ex Pixxina Nazzjonali taz-Zonqor gewwa Marsaskala, it-Tribunal jinnota li l-Pjan Lokali ukoll jitkellem rigward iz-zamma tal-pixxina fuq dan is-sit (policy SMMS 02) pero` l-istess pjan fil-policy SMMS04 jikkunsidra l-izvilupp mill-gdid ta' dan is-sit ghal uzi varji u jilimita biss ghal bejn 20 u 30% tas-sit ghal uzu sprotivi kif ukoll rekreattivi u ghalhekk dan juri bic-car li t-tnehhija tal-pixxina, li prezentement tokkupa kwazi nofs totali is-sit, kienet ukoll ikkontemplata filpjan. In vista ta' dan, it-Tribunal qed jichad it-tieni aggravju.

It-Tielet Aggravju

Illi f'dan l-aggravju l-appellanti jghidu li l-izvilupp jesporgi l-barra b'40 metru mix-xatt prezenti, b'forma angolari u li dan ma jirrispettax il-contours naturali tal-bajja u ghalhekk hija struttura aljena ghall-kuntest tas-sit. L-appellanti jghidu li fuq il-bazi ta' dan, l-izvilupp ser ikollu impatt negattiv fuq id-dehra taz-zona u ghalhekk huwa kontra G1 u G28 tal-linja gwida DC15, fejn dawn jitolbu li zvilupp gdid ikun jirifletti l-karattru taz-zona specifika u li m'ghandux inaqas mill-kuntest lokali. L-appellanti jaghmlul referenza wkoll ghal Urban Objective 4 tal-iSPED li ukoll jirrikjedi li zvilupp gdid ghandu jirrifletti u jirispondi ghal karattru lokali, u jghid li l-istruttura tal-konkrit zgur li ma jiksibx dan. L-appellanti jaghmlu referenza wkoll ghall-Coastal Objectives 1 u 3 taliSPED, u jghidu li l-izvilupp imur kontra l-ghan ta' dawn fejn huwa rikjest li l-access ghall-kosta ma jigix pregudikat.

Fir-rigward ta' dan l-aggravju l-applikant jghid li l-izvilupp jalloka passagg ta' zewg metri u nofs madwar il-pitch ghall-pubbliku u ghalhekk bl-ebda mod m'hu qieghed jigi ristrett l-access ghall-pubbliku mal-kosta. L-applikant jirrimarka wkoll fuq il-fatt li

bilprogett sejjer jitwessa l-promenade ghall-beneficcju tal-pubbliku, filwaqt li l-izvilupp bl-ebda mod ma huwa ostaklu ghall-veduta tal-bajja.

Illi l-fatt surreferit seta' jivverifikahom it-Tribunal fuq il-pjanti approvati, fejn access ghall-kosta m'huwiex qieghed jigi imxekkel bl-ebda mod. Il-pjanta approvata a fol 459B turi bl-aktar mod car li qieghed jithalla access pubbliku max-xatt u ghalhekk ilpubbliku m'huwiex qieghed jigi michud mid-dritt ta' access ghall-kosta. Barra minn hekk, fuq il-pjanta approvata a fol 441B, ilpromenade qieghed jigi disinjat sabiex jipprovdi accessibilita` aktar facli ghall-pubbliku in generali permezz ta' rampa u lift, filwaqt li giet krejat viewing gallery sabiex il-pubbliku ikollu access sabiex japprezza l-veduta tal-kosta ahjar u ghalhekk l-access viziv ghal-kosta u l-bahar qieghed jigi protett.

Fir-rigward tal-impatt vizwali, it-Tribunal innota li l-izvilupp jikjunsidra l-kuntest, fejn il-waterpolo pitch u l-istrutturi relatati, ghajr struttura zghira ghal-access, jinsabu kollha taht il-livell tat-triq u l-promenade, u ghalhekk l-impatt vizwali minn Triq is-Salini jista' jitqies bhala wiehed negligibbli. Minn naha opposta tal-bajja, huwa mistenni li l-izvilupp ikun vizibbli, izda lanqas dan m'ghandu jitqies barra mill-kuntest tieghu. Dan qieghed jinghad minhabba li m'huwiex biss il-pixxina li ser tkun tidher minn naha opposta talbajja, izda jidher ukoll l-bini li jiddomina l-iskyline l-fuq mit-triq ukoll. It-Tribunal ikkunsidra l-fatt li s-sit tal-pixxina ma jinsabx gewwa xi zona b'karattru naturali jew li huwa nieqes minn kwalunkwe forma ta' zvillupp, ghaliex kieku f'dak il-kaz kien jifhem li sejjer isir impatt vizwali fuq iz-zona li jista' forsi jitqies bhala detrimentali. Fil-kaz tas-sit odjern, dan m'huwiex il-kaz ghaliex ilpixxina u l-istrutturi se jkun qeghdin magenb halt gholi vertikali li jinsab bejn l-gholi tal-promenade u l-livell tal-bahar u ghalhekk largument tal-appellanti huwa infondat fir-rigward ta' impatt vizwali.

Illi kkunsidrati dawn ic-cirkostanzi, dan it-Tribunal m'huwiex qieghed jara xejn fil-proposta li tmur kontra l-oggettivi kostali 1 u 3 tal-iSPED.

Illi f'dan l-aggravju wkoll, l-appellanti jghidu ukoll li photomontages li saru referenza ghalihom waqt il-process tal-applikazzjoni ma kienux accessibbli ghall-pubbliku u li dawn ukoll gew prezentati wara l-perjodu ta' konsultazzjoni pubbliku tal-process talapplikazzjoni. L-appellanti jallegaw li dan irrizulta f'nuqqas ta' trasparenza fil-process tal-applikazzjoni u peress li dawn iddokumenti essenzjali setghu influwenzaw id-decizjoni tal-Bord, izda ma kienux accessibbli ghall-iskrutinju tal-pubbliku, huwa nuqqas lampanti li jilledi fuq id-drittijiet tal-appellanti. L-appellanti jaghmlu referenza ghal zewg sentenzi precedenti tat-Tribunal flismijiet Kunsill Lokali Sliema konta l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza, Townsquare Sliema Limited (Appell numru 261/16, deciz fit-3 ta' Mejju 2018) u Joseph Borg et kontra l-Awtorita' et (Appell numru 12/16MS, deciz fid-9 ta' Marzu 2017), fejn it-Tribunal kien qabel li d-dokumenti msemmija fir-rapport tal-caseofficer kellhom jigu disponibbli ghallpubbliku sabiex jassigura trasparenza fil-process tal-applikazzjoni.

Fir-rigward tal-kwistjoni li jqajmu l-appellanti rigward access ghall-photomontages prezentati fil-process tal-applikazzjoni, lAwtorita' tghid li l-photomontages li jaghmlu referenza ghalihom l-appellanti huma biss dokumenti ulterjuri li kienu rikjesti midDesign Advisory Committee u li dawn kienu jikkumplimentaw il-pjanti tal-izvilupp. L-Awtorita' tghid ukoll li skont l-Artikolu 33 (2), l-Awtorita' m'hijiex obligata li taghmel dawn id-dokumenti accessibbli ghall-pubbliku fil-format elettroniku, u li matul ilprocess tal-applikazzjoni dawn xorta wahda kienu accessibbli ghal spezzjoni fl-ufficini tal-Awtorita'.

Fir-rigward tal-accessibilita' tal-photomontages, it-Tribunal jinnota li l-appellanti ma semmewx jekk qattx kienx hemm tentattivi sabiex jaraw dawn id-dokumenti gewwa l-

ufficini tal-Awtorita' jew jekk qattx gew michuda milli jarawhom. Kif tghid l-Awtorita' stess, l-Artikolu 33(2) tal-Kapitlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta ma torbotx lil Awtorita' li taghmel dawn id-dokumenti accessibbli b'mod elettroniku, u ghalhekk, l-appellanti ma kellhomx jistriehu biss fuq il-mezz ta' informazzjoni digitali li jinsab fuq ilpjattaforma elettronika.

Ghalkemm jidher li access elettroniku ma kienx disponibbli waqt il-process tal-applikazzjoni, it-Tribunal innota li dawn ilphotomontages kienu biss informazzjoni addizzjonali mitluba mid-Design Advisory Committee, u mhux kawza ta' pjanti jew disinn emendat ghall-izvilupp. Semmai, il-Project Description Statement gja kellu photomontages annessi li kienu disponibbli ghall-ispezzjoni matul, anke mod elettroniku, matul il-process tal-applikazzjoni.

Illi b'referenza ghad-decizjonijiet citati minn l-appellanti, kien gie ppruvat li d-dokumenti relevanti ma kienux accessibbli ghallappellant, filwaqt li fil-kaz tal-appell odjern mhux qieghed jigi ndikat li gew imcahda milli jaraw dawn id-dokumenti b'mod fiziku flufficini tal-Awtorita'. L-appellanti ma jistghux jistriehu biss fuq l-informazzjoni li hemm fuq is-sit elettroniku fir-rigward talapplikazzjoni odjerna u kien fl-oneru taghhom li jsegwu kull mezz u facilita' li tipprovdi l-Awtorita' ghad-disposizzjoni tal-pubbliku. Dak li huwa accessibbli fuq is-sit elettroniku huwa biss parti minn l-applikazzjoni, u ghalhekk l-appellanti kellhom jaghmlu kull sforz u tentattiv sabiex jaraw l-informazzjoni li kienet tikkoncernahom. Dan huwa in linja ma' decizjoni aktar ricenti moghtija minn dan it-Tribunal fl-ismijiet Kunsill Lokali Gzira kontra l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza, Simon Muscat (Appell numru 286/19, deciz fit-2 ta' Lulju 2020), liema parti tad-decizjoni ma giex appellata quddiem il-Qorti tal-Appell. Ghalhekk dan l-aggravju qieghed jigi michud.

Ir-Raba' Aggravju

Illi f'dan l-aggravju, l-appellanti jghidu li sar biss ezercizzju superficjali ghal siti alternattivi ghall-izvilupp ta' waterpolo pitch gewwa Marsaskala, u dan minhabba li l-appellanti m'humiex qeghdin jaqblu ma dak li gie prodott fil-Project Description Statement fir-rigward ta' dan. Partikolarment, l-appellanti jistaqsu ghalfejn il-pixxina ezistenti taz-Zonqor ma gietx ikkunsidrata bhala sit alternattiv ghall-izvilupp propost, u ghalfejn ma gewx ikkunsidrati aspetti ohra fl-analizi tas-site selection li jinkludi limpatt fuq il-pajsagg marittimu, l-impatt fuq l-istabbiliment taz-zona bhala Yacht Marina u kif ukoll l-impatt tal-izvilupp fuq lambjent u r-residenti taz-zona.

B'risposta ghal dan, l-applikant jghid li l-evalwazzjoni ta' siti alternattivi ghall-progett saret bir-reqqa u s-sit li finalment kien maghzul kien determinat bhala l-ahjar ghazla. L-applikant jispjega wkoll li s-sit tal-ex-pixxina nazzjonali taz-Zonqor ma giex ikkunsidrat minhabba kunsiderazzjonijiet ambjentali, finanzjarji u kif ukoll minhabba l-fatt li dan is-sit m'huwiex disponibbli peress li ittiehed bhala parti mill-progett tal-American University of Malta u l-impjant ta' Sant'Antnin.

Minn naha taghha, l-Awtorita' tispjega li l-identifikazzjoni ta' siti alternattivi sar bhala parti mill-process ta' konsultazzjoni permezz tal-Project Description Statement, haga li kienet regolata minn l-Awtorita' tal-Ambjent u r-Rizorsi. L-Awtorita' tirrimarka wkoll ghall-fatt li s-site selection exercise kien limitat ghall-kosta urbana ta' Marsaskala, sabiex jigu evitati konsiderazzjoni lejn siti li huma aktar sensittivi ambjentalment, protetti, jew li jinsabu barra miz-zona tal-izvilupp.

It-Tribunal ha konjizzjoni ta' dak li gie ndikat fil-Project Description Statement fir-rigward ta' ezercizzju ta' site selection exercise. Huwa car li l-izvilupp huwa intiz sabiex iservi l-Marsascala Sports Club, u ghalhekk kien essenzjali li l-progett ikun accessibbli ghan-nies fil-lokalita' ta' Marsascala. Dan ifisser li kienet haga naturali li

s-siti li kellhom jigu kkunsidrati kienu se jkunu limitati ghall-konfini tal-lokalita' ta' Marsaskala. Barra minn hekk, kif tindika tajjeb l-Awtorita' kien ippreferut li jigu kkunsidrati siti li jinsabu fuq il-kosta urbana ta' Marsaskala, sabiex ikun aktar accessibbli ghall-pubbliku u sabiex iservi ta' inqas impatt fuq lambjent naturali.
Illi fil-parti surreferita li titratta l-ewwel aggravju, it-Tribunal gja tratta l-kwistjoni li l-allokazzjoni ta' waterpolo pitch bhala facilita` marittima u max-xatt tal-bahar hija haga gustifikata. Nonostante dan, hareg car waqt ix-xhieda moghtija mill-Perit Mario Ellul u kif ukoll mill-President tal-Marsascala Sports Club is-Sur Aaron Simpson, li sar ezercizzju ghal siti alternattivi gewwa Marsaskala, sahansitra ghal siti fuq l-art. Kif hareg mix-xhieda izda, Marsaskala hija nieqsa minn siti adegwati minhabba li l-konfini ta' art gewwa Marsaskala hija okkupata bil-bini. Mill-istess xhieda u mill-kuntratt relatat ezebit hareg ukoll li l-lokazzjoni originarjament intenzjonata ghall-pitch kienet fuq in-naha opposta tal-Bajja
Il-kosta urbana ta' Marsaskala hija dik li tibda miz-Zonqor u li tasal sal-Bajja ta' San Tumas. Il-parti tal-Project Description Statement li tindirrizza s-site selection exercise jesplora l-possibilita' ta' sit li jinsab hdejn il-pixxina ezistenti, izda gie ndikat li dan kien sejjer ikun ta' aktar dannu lil ambjent u kif ukoll li minhabba l-kundizzjonijiet mhux favorevoli tat-temp il-progett ma kienx sejjer ikun fattibbli. L-uzu tas-sit tal-eks pixxina nazzjonali wkoll ma kienx possibbli minhabba li dan m'ghadux f'idejn ilMarsascala Sports Club u lanqas mhu disponibbli sabiex dan jerga` jsir propjeta' tal-Club [Kif konfermat fix-xhieda tal-President tal-Marsascala Sports Club, is-Sur Aaron Simpson]. Minhabba dawn il-fatturi, is-sit li evetwalment intazel ghall-progett kien preferut minhabba li dan kien sheltered mill-maltemp, l-erja tal-arkati taht il-promenade kien ikkunsidrat bhala spazzju idejali ghall-club premises, u kif ukoll minhabba li l-bahar kien baxx f'din iz-zona u kien ser ikun hemm inqas disturb fl-ambjent tal-bahar. Din l-analizi waslet sabiex l-applikant jaghzel l-ahjar sit fattibbli ghall-progett talwaterpolo pitch u li mill-kuntratt imsemmi supra jirrizulta li ma kienx l-ewwel sit identifikat ghal tali zvilupp.
Hija l-fehma tat-Tribuna li dawn il-fatturi juru li sar tentattiv serju fir-rigward tas-site selection exercise, u gew esplorati bizzejjed xenarji sabiex wasslu ghal decizjoni finali fir-rigward tas-sit li ntazel ghall-progett. Fir-rigward tal-uzu mill-gdid mis-sit tal-ex Pixxina Nazzjonali taz-Zonqor gewwa Marsaskala, it-Tribunal jerga` jirreferi ghall-Pjan Lokali fejn dan jaghmel referenza ghzzzamma tal-pixxinia fuq dan is-sit (policy SMMS 02) pero` l-istess pjan fil-policy SMMS04 tikkunsidra l-izvlupp mill-gdid ta' dan is-sit ghal uzi varji u jillimita biss ghal bejn 20 u 30% tas-sit ghal uzu sportivi kif ukoll rekreattivi u ghalhekk dan juri bic-car li t- tnehhija tal-pixxina, li prezentement tokkuppa kwazi nofs totali is-sit, kienet ukoll ikkontemplata fil-pjan.
Fil-Project Description Statement gew indikati l-impatti tal-izvilupp, sewwa dawk ambjentali u kif ukoll dawk socio-ekonomici. Dan huwa kollhu in linja mar-regolamenti li jirregolaw tali process, fejn dan jehtieg li l-applikant jipprovdi l-ispjegazzjoni necessarja sabiex wasal ghall-progett maghzul. Madankollu, irid jigi sottolinjat li fl-ahhar minn l-ahhar, l-ghazla tal-progett tibqa` fuq l-oneru u r-responsabbilita' tal-applikant, filwaqt li l-process tal-valutazzjoni ambjentali iwassal ghal identifikazzjoni ta' mizuri ta' mitigazzjoni, ameljorament jew sahansitra tibdil fil-progett. Finalment mill-att ta' ppjanar, dan mhux necessarjament iwassal ghall-hrug awtomatiku tal-permess ta' zvilupp, fejn a bazi ta' konsiderazzjoniet ohra materjali jista' jigi wkoll michud tali permess ta' zvilupp. Fil-kaz odjern, gie studjat l-impatt tal-izvilupp fil-kuntest tas-sit li gie allokat ghall-izvilupp propost, u l-Awtorita' waslet ghad-decizjoni li tapprova dan l-izvilupp minhabba li l-impatt tieghu kien meqjus bhala wiehed konformi mal-policies applikabbli.

Huwa fatt li kull rapport ghall-valutazzjoni ambjentali huwa relatat u indirizzat lejn progett tal-ghazla tal-applikant, u dan wara li kien hemm process ta' studju mill-istess applikant dwar diversi alternattivi ta' progett b'xenarji u interventi differenti, inkluz dak li ma jsir ebda intervent u li b'mod objettiv gew skartati ghall-ghazla tal-progett li jigi valutat ghall-impatt ambjentali u finalment deciz fuq il-mertu tieghu.
Ghaldaqstant, it-Tribunal ma jarax li dak imqajjem f'dan l-aggravju huwa gustifikat, u ma jistax jinghad li s-site selection exercise kien wiehed superficjali. Gustifikazzjoni adegwata nghatat minn naha tal-applikant fuq kif waslu ghas-sit finali ghall-izvilupp talwaterpolo pitch, u huwa car li sar kull sforz possibbli sabiex jigu kkunsidrati siti ohra. Fl-ahhar minn l-ahhar l-Awtorita' hija obbligata li tiehu decizjoni fuq is-sit finali li ntghazel minn l-applikant, u ghalhekk dan l-aggravju huwa nfondat.

Il-Hames Aggravju
Illi f'dan l-aggravju l-appellanti jghidu li minn l-istudju ambjentali li sar, hareg car li l-habitat ta' taht il-bahar ser jigi meqrud u sejjer jinqered speci protetti bhala Posidonia u Pinna nobilis. L-appellanti jkomplu jghidu li gialdarba m'hemmx forma ta' mitigazzjoni li tista' ttaffi t-telf tal-habitat ta' dawn l-ispeci, il-Bord injora Coastal Objective 1 ghall-harsien tal-biodiversita' u kif ukoll l-Artikolu 72(2)(d) tal-Kapitlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta.
Fir-rigward ta' dan, l-Awtorita' tghid li filwaqt li mill-istudji ambjentali hareg il-fatt li hemm xi speci protetti fiz-zona tal-bahar fejn sejjer isir l-izvilupp, l-Awtorita' tal-Ambjent u r-Rizorsi pprovdew il-kundizzjonijiet li ghandhom jitharsu waqt l-istadju ta' kostruzzjoni tal-izvilupp sabiex isir l-inqas hsara possibbli. L-Awtorita' taghlaq billi tghid li permezz tal-izvilupp gie stabbilit li m'humiex ser jitnehhew xi habitats li huma protetti.
L-applikant jigbed l-attenzjoni ghall-fatt li l-estratt tal-istudju ambjentali li jaghmlu referenza ghalihom l-appellanti ikopri erja ferm akbar minn dak li sejjer jigi okkupat minn l-izvilupp. L-applikant jaghmel referenza wkoll ghall-fatt li sar studju iehor skont ilWater Framework Directive, fejn dan l-istudju konferma li l-izvilupp mhu ser ibiddel id-dinamika tal-bajja. Barra minn hekk, lapplikant jigbed l-attenzjoni ghan-numru ta' kundizzjonijiet li gew imposti fil-permess minn l-Awtorita' tal-Ambjent u r-Rizorsi, liema kundizzjonijiet m'humiex qeghdin jigu kkontestati, u li matul l-implimentazzjoni tal-progett ser ikun hemm monitoragg kontinwu minn l-istess Awtorita' tal-Ambjent.
Illi mill-process tal-applikazzjoni PA987/17, it-Tribunal seta` jikonstata li l-Awtorita' tal-Ambjent u r-Rizorsi kienu kkonkludew li l-impatti li kienu sejrin jirrizultaw permezz tal-progett fuq is-sit de quo ma kienux ser ikunu sinjifikanti, u fuq il-bazi ta' dan lanqas ma kien rikjest li jsir Environment Impact Assessment. Kien sufficjenti bizzejjed li jigu imposti kundizzjonijiet specifici li ghandhom jigu segwiti matul il-process tal-izvilupp. Minn l-informazzjoni li giet ipprezentata mal-Project Description Statement u minn dak li setghet tevalwa l-Awtorita' kompetenti, l-izvilupp ma kienx sejjer jirrizulta f'xi impatt dirett fuq xi habitat partikolari u gie kkonfermat ukoll li ma kienx hemm xi speci protett li kien sejjer jigi meqrud permezz tal-izvilupp fuq is-sit odjern.
Nonostante dan, l-Awtorita' tal-Ambjent u r-Rizorsi raw li kien hemm possibilita' ta' impatt fuq id-dinamika tal-bahar minhabba lintroduzzjoni ta' struttura gdida gewwa l-bajja ta' Marsaskala, u ghalhekk kien intalab li jsir Hydrodynamic Study. Minn dak li gie kkomunikat minn l-Awtorita' tal-Ambjent u r-Rizorsi, dan l-istudju wkoll wera li ma kienx sejjer ikun hemm xi impatt detrimentali fuq id-dinamika u l-kurrenti tal-bahar. Dan ukoll kien gie kkonfermat waqt is-seduta quddiem il-Bord tal-Awtorita' tal-Ippjanar minn l-esperti li hejjew ir-rapporti ambjentali, fejn spjegaw li ntuzaw diversi

mudelli xjentifici sabiex jistudjaw l-impatt fuq id-dinamika tal-bahar [Referenza ghall-paragrafu 7428 fil-minuti tal-laqgha tal-Bord tal-Ippjanar tat-30 ta' Lulju 2020]. Diversi mizuri ta' mitigazzjoni gew imposti anke permezz tal-kundizzjonijiet li gew elenkati mal-permess. L-appellanti ma ressqu l-ebda rapport xjentifiku sabiex jikkonfermaw u jippruvaw li dak li thejja fir-rapport tal-hydrodynamic m'huwiex minnu, u lanqas ma pprezentaw argumenti kontra l-mizuri ta' mitigazzjoni.

Illi b'referenza ghall-estratt minn dokument 60A, t-Tribunal ra r-rapporti pprezentati minn l-appellanti fir-rigward tal-impatt talizvilupp fuq l-ambjent naturali taz-zona, u partikolarment dawk redatti mill-Professur Carmel Pule' u tas-Sur Rio Sammut. F'dawn iz-zewg rapporti, it-Tribunal innota li gew identifikati diversi impatti potenzjali li jistghu jirrizultaw permezz tal-izvilupp talwaterpolo pitch. Dawn jikkonsistu minn impatti fuq l-ispeci li hemm fil-bahar u fuq id-dinamika tal-bahar taz-zona. Izda, limpatti identifikati huma generali u jistghu jirrizultaw minn kwalunkwe tip ta' zvilupp li jista' jsir gewwa l-bajja ta' Marsaskala. F'ebda parti mir-rapporti pprezentati mill-appellanti ma gie identifikat li ser ikun hemm xi impatt dirett fuq is-sit tal-izvilupp bhala kawza tal-istess zvilupp. Illi b'zieda ma' dan u permezz tax-xhieda moghtija mir-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ambjent u rRizorsi, is-Sinjura Josianne Vassallo, ddikjarat li l-istudji ambjentali konfermaw li ma kienx sejjer ikun hemm xi impatt detrimentali fuq xi speci partikolari b'mod dirett bhala konsegwenza tal-izvilupp [Referenza ghax-xhieda ta' Josianne Vassallo fit-23 ta' Marzu 2020].

Hawnhekk it-Tribunal jissottolinea li d-dokumentazzjoni li pprovdew l-appellanti ma jurux li sejjer ikun hemm xi impatt dirett fuq xi speci partikolari li jinsab biss u partikolarment fuq is-sit tal-izvilupp, jew li l-impatti imsemmija jistghu biss jigu kkawzata permezz tal-bini ta' waterpolo pitch. L-appellanti wkoll naqsu milli jindikaw kif il-mizuri ta' mitigazzjoni u l-kundizzjonijiet imposti filpermess fir-rigward tal-harsien ambjentali m'humiex sufficjenti. Ghaldaqstant, hija l-fehma tat-Tribunal li l-kwistjonijiet indikati f'dan l-aggravju m'humiex motivati bizzejjed li jistghu jbiddlu jew jirrevokaw il-permess kif mitlub.

Id-dettalji ndikati fil-Project Description Statement jindikaw l-impatti potenzjali fuq l-ambjent naturali tal-bahar taz-zona li jistghu jigu kkawzati specifikament permezz tal-izvilupp tal-waterpolo pitch. Minhabba dawn l-indikazzjonijiet gew imposti diversi kundizzjonijiet fil-permess minn naha tal-Awtorita' tal-Ambjent u r-Rizorsi, fejn fost il-kundizzjonijiet imposti, jinkludu lhtiega ta' Works Method Statement u monitoragg matul l-istadju ta' kostruzzjoni tal-izvilupp. Kundizzjonijiet bhal dawn iservu bhala mitigazzjoni minn l-impatti li jistghu jigu generati minn l-izvilupp sewwa dawk l-impatti fuq is-sit odjern u sewwa dawk li jistghu jirrizultaw fuq iz-zona l-barra mill-konfini tas-sit. Barra minn hekk, il-kundizzjonijiet jghidu bic-car li nonostante il-hrug talpermess ta' zvilupp, ebda xogholijiet ma jistghu jibdew fuq is-sit qabel ma jigu kommunikati d-detalji specifici fir-rigward talmetodu ta' kostruzzjoni u jinkiseb approvazzjoni ta' dawn minghand l-Awtorita' ghall-Ambjent u r-Rizorsi. Dan sabiex jigi assigurat li jkun hemm l-inqas impatt possibbli fuq l-ambjent naturali.

It-Tribunal ra li gew imposti kundizzjonijiet adegwati li jservu l-ghan tal-harsien tal-ambjent minn l-izvilupp u li jkun hemm l-inqas impatt possibbli, u ghaldaqstant, it-Tribunal jikkunsidra li l-hames aggravju m'huwiex fis-sewwa.

Is-Sitt Aggravju

Illi f'dan l-aggravju l-appellanti jghidu li hemm nuqqas ta' aderenza mal-policies relevanti dwar parkegg. L-appellanti jisostanzjaw dan billi jghidu li l-istandards applikabbli huma dawk tal-linja gwida DC15 u mhux dawk eleastici u konvenjenti ghall-applikant u li gew approvati mill-Bord.

Fir-rigward ta' dan, l-Awtorita' taghmel referenza ghall-ispjegazzjoni li sar fir-rigward tal-istandards applikabbli ghall-parkegg fil-Case Officer's Report [Referenza ghal dok 312A fil-process tal-PA987/17]. Kien gie spjegat li l-parti tal-izvilupp li kien jikkwalifika ghall-provvediment ta' parkegg kien biss ilparti tas-sit indikat bhala uzu Klassi 4D u li kien jammonta ghal erja ta' 190 metru kwadru. Peress li kien impossibli li wiehed jintegra parkegg fuq is-sit odjern, intalbet kontribuzzjoni ekwivalenti ghal 19-il post ta' parkegg ghall-Urban Improvements Fund, kif rifless f'kundizzjoni numru 2 tal-permess.
It-Tribunal ezamina bir-reqqa l-ispjegazzjoni li saret fir-rigward tal-kalkoli ta' parkegg applikabbli ghall-progett tal-waterpolo pitch, u jaqbel li l-kalkolu ta' 19-il post ta' parkegg huwa adegwat skont l-erja tal-uzu Klassi 4D. It-Tribunal jifhem ukoll li m'huwiex possibbli li jigi ntegrat on-site parking fuq is-sit odjern, u ghalhekk kellha tig imposta kundizzjoni bhala kontribuzzjoni lejn il-fond tal-Urban Improvements Fund. L-aggravju tal-appellanti huwa nieqes minn motivazzjoni u nieqes mill-ispjegazzjoni ta' kif kellu jinhadem il-kalkolu tal-parkegg, u fejn, jekk inhu l-kaz, gew applikati standards 'elastici' ta' parkegg. Ghaldaqstant dan l-aggravju m'huwiex fis-sewwa.

Is-Seba' Aggravju
F'dan l-aggravju l-appellanti jghidu li kien hemm ksur fil-procedura tad-decizjoni tal-applikazzjoni billi l-Membri tal-Bord talIppjanar ma vvutawx favur jew kontra li jiddelegaw l-approvazzjoni tal-pjanti emendati lic-Chairman. Dan wassal ghal nuqqas ta' notifikazzjoni u possibilita' ta' partecipazzjoni tat-terzi persuni registrati u l-pubbliku u ghalhekk ghal nuqqas ta' trasparenza filprocess tad-decizjoni finali. L-appellanti jaghmlu referenza ghall-minuti tas-seduta tal-Bord tal-Ippjanar u jghidu li ma saritx votazzjoni bejn il-membri tal-Bord sabiex jiddelegaw l-approvazzjoni ta' talba ta' pjanti emendati, li eventwalment gew approvati ghad-diskrezzjoni tac-Chairman minghajr konsultazzjoni pubblika.
Fir-rigward ta' dan l-aggravju, l-Awtorita' tghid li l-procedura adotata mill-Bord tal-Ippjanar kienet wahda korretta u in linja ma' dak li tipprovdi l-Ligi Sussidjarja 552.13, fejn din tipprovdi delegazzjoni ghall-approvazzjoni ta' pjanti emendati lic-Chairperson. L-Awtorita' tghid ukoll li t-tibdil mehtieg ma kienx wiehed li kien jinvolvi bdil materjali, u ghalhekk din il-procedura kienet possibbli u korretta.
Illi f'dan ir-rigward, t-Tribunal ra l-minuti tas-seduta tal-Bord tal-Ippjanar tat-30 ta' Lulju 2020, fejn giet approvata lapplikazzjoni PA987/17 u l-bini ta' waterpolo pitch. L-aggravju tal-appellanti jikkoncerna minuti 7454 u 7455 li jaqraw issegwenti:
"7454 The Chairman proposed that the perit is to submit revised plans to relocate the proposed structure on the promenade to be further receded back and the materials to be used are to be lighter and more transparent.
7455 Members agreed with this proposal and delegated the approved of this revised plan to the Chairman."
Fil-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal il-minuti mill-istess Bord juru bl-aktar mod car li kien hemm qbil bejn il-Membri malproposta tac-Chairperson u sabiex jiddelegaw l-approvazzjoni tal-pjanti emendati kif mitluba. Il-proceduri tad-decizjoni ta' applikazzjoni tal-izvilupp huma regolati skont il-ligi sussidjarja S.L. 552.13, fejn Regolament 4(b) jipprovdi dwar is-seta` sabiex il-Bord tal-Ippjanar jitlob ghal pjanti emendati, u kif ukoll li dawn jigu delegati ghall-approvazzjoni tac-Chairperson. Dan ifisser li ma kien hemm xejn irregolari fil-procedura li giet adottata mill-Bord tal-Ippjanar fid-decizjoni li tirrigwarda l-applikazzjoni odjerna. Inoltre dawn il-minuti huma dawk ufficjali tal-Bord tal-Ippjanar u li huma accessibbli pubblikament u li ma jirrizultax li huma kkontestati min xi membru jew membri tal-istess Bord u ghalhekk it-

Tribunal ma ghandux ghaliex jpoggi taht kontestazzjoni tali delega li saret skond ir-regolament 13(4) tal-ligi sussidjarja 552.13.
It-tibdil li kien rikjest kien biss caqliq fil-posizzjoni tal-istruttura fil-livell tal-promenade u kif ukoll li din l-istruttura tuza materjal aktar trasparenti. Dan it-tibdil kienu jikkonsisti minn emendi minimi u ma kienux jirrikjedu bdil materjali fl-izvilupp, izda biss ameljorament bhala kundizzjoni ghall-approvazzjoni tal-applikazzjoni.
Fuq il-bazi ta' dan, it-Tribunal ma jarax li kien hemm xi rregolarita' fil-procedura li giet segwita mill-Bord tal-Ippjanar u t-tibdil mitlub lanqas ma irrizulta f'xi nuqqas ta' trasparenza fil-process tal-applikazzjoni. Ghalhekk dan l-aggravju m'huwiex wiehed validu.

It-Tmien Aggravju
F'dan l-aggravju, l-appellanti jghidu li d-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar kienet wahda vizjata minhabba nuqqas t'osservanza talprincipji tal-gustizzja naturali u dritt ta' smiegh xieraq peress li kien hemm diskussjonijiet informali tal-applikazzjoni mill-Bord mhux accessibili ghall-pubbliku. L-appellanti jispjegaw li l-applikazzjoni giet diskussa b'mod informali quddiem il-Bord tal-Ippjanar qabel il-laqgha pubblika u fil-maghluq, u li dan il-process jilledu fuq il-principju ta' audi alteram partem u equality of arms. Lappellanti jispjegaw li dan il-process naqqas mill-partecipazzjoni indaqs ghall-partijiet kollha u jistghu jippregudikaw il-membri talBord u jirrizultaw f'decizjonijiet vizjati.
L-Awtorita' taghmel referenza ghall-minuti tas-seduta tad-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar li juru b'mod car li l-Case Officer's Report kien cirkolat lill-membri qabel is-seduta tad-decizjoni. L-Awtorita' tispjega li dan ifisser li l-membri tal-Bord ikunu lkoll infurmati bid-dettalji tal-progett u r-rakkomendazzjoni tad-Direttorat tal-Ippjanar. L-Awtorita' taghmel referenza ghall-minuti tasseduta tad-decizjoni, fejn dawn juru bl-aktar mod car li kien hemm partecipazzjoni mill-partijiet kollha, u ghalhekk ma kien hemm ebda nuqqas ta' partecipazzjoni ghall-partijiet kollha kif allegat minn l-appellant.
Kif tindika l-Awtorita' huwa stat ta' fatt li kopja tal-Case Officer's Report, fejn id-Direttorat tal-Ippjanar jaghmel l-assessjar u evalwazzjoni tal-izvilupp, jaghmel rakkomandazzjoni ghad-decizjoni u kif ukoll jirrakomanda kundizzjonijiet fl-eventwalita' ta' approvazzjoni ta' zvilupp, jintbaghad lill-applikant u l-Perit u kif ukoll lil terzi persuni interessati, in linja ma' Regolamenti 12(5) u 12(6) tal-Ligi Sussidjarja 552.13. Il-Bord tal-Ippjanar ukoll inghata kopja ta' dan l-istess rapport, u ghalhekk meta tissejjah illaqgha pubblika ta' applikazzjoni, huwa stat ta' fatt li l-partijiet kollha koncernati, inkluz il-Bord tal-Ippjanar, ikunu gja nformati firrigward tar-rakkomandazzjonijiet tad-Direttorat tal-Ippjanar. Dan ma jfissirx li hemm xi ksur ta' mparzjalita' fid-decizjoni talBord tal-Ippjanar, u dan minhabba li l-Bord ghandu s-setgha li jaqbel jew ma jaqbilx mar-rakkomandazzjoni tad-Dirrettorat talIppjanar, kif jipprovdi Regolament 13(4).
Barra minn hekk, Regolament 11 tat-Tieni Skeda tal-Kapitlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi illi:
"Laqgħat tal-Bord tal-Ippjanar fejn iċ-Chairperson Eżekuttiv ikun qed jipprovdi informazzjoni dwar il-kontenut ta' applikazzjoni għall-iżvilupp lill-Bord tal-Ippjanar, jistgħu ma jinżammux fil-pubbliku iżda ma jistgħux jittieħdu voti."
Dan il-provvediment jipprovdi illi jistghu isiru laqghat informattivi mal-Bord tal-Ippjanar minghajr il-prezenza tal-pubbliku. Nonostante din il-possibilita', il-votazzjoni fuq l-applikazzjoni ssir fil-laqgha pubblika, u ghalhekk ma jkun hemm ebda ksur fil-ligi permezz tal-procedura li tadotta l-Awtorita'.

Barra minn hekk mill-minuti tas-seduta tad-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar johrog car ukoll li kien hemm partecipazzjoni talpartijiet kollha koncernati fl-applikazzjoni, inkluz il-Perit tal-applikazzjoni, l-applikant, il-konsulenti ambjentali, u t-terzi persuni registrati bhala parti interessata fl-applikazzjoni. Johrog ukoll mill-minuti tas-seduta li d-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar ittiehdet wara li l-Bord sema' spjegazzjoni tal-progett mid-Direttorat tal-Ippjanar, sema' l-partijiet kollha, u iddiskuta l-kaz kif kien hemm bzonn. Dan juri li d-decizjoni tal-Bord kienet wahda miftuha u minghajr ebda ksur tal-principju ta' audi alteram partem u equality of arms, ghaliex inghata widen indaqs u access indaqs lill-partijiet kollha fil-laqgha tad-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar.
Ghalhekk, dan l-aggravju ukoll m'huwiex fis-sewwa u qieghed jigi michud mit-Tribunal.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, u wara li kkunsidra l-fattispeci kollha ta' dan l-appell, dan it-Tribunal qieghed jichad l-appell, u jikkonferma l-permess tal-izvilupp PA987/17.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Li c-Chairman tat-Tribunal naqas li jirrikuza ruhu ghalkemm hu kellu konflitt ta' interess u nuqqas ta' imparzjalita billi hu impjegat tal-Awtorita u naqas milli jiggustifika c-cahda ta' rikuza bi ksur tad-dritt tas-smigh xieraq u l-principju ta' nemo judex in causa propria;

2. Id-decizjoni tat-Tribunal mhix konformi mal-pjan lokali SMMS04 u l-policies rilevanti. Huma jirreferu ghal pjanti MS1 u l-policy SMMS04 tal-pjan lokali li jirreferu ghas-sit bhala wiehed intiz ghal yacht marina u attivitajiet marittimi li jikkumplimentawha u li ma jkollhomx impatt negattiv fuq ir-residenzi tal-madwar;

3. It-Tribunal naqas li jaghti widen ghall-aggravju tal-appellanti li l-izvilupp imur kontra l-oggettiv kostali 3.1 tal-iSPED li jaghti importanza ghall-implimentazzjoni tal-policy tal-Gvern dwar l-izvilupp ta' yacht marinas u minflok accetta zvilupp ta' pixxina f'bajja li ghandha l-limitazzjonijiet ristretti ta' spazju. It-Tribunal qies b'mod zbaljat li l-'maritime related shore based facilities' huma permessi bil-policy SMMS04 u ghalhekk ma hemmx konflitt mal-iSPED;

4. It-Tribunal zbalja meta ma ezaminax bir-reqqa l-aggravju tal-appellanti illi iddahhlu dokumenti mill-applikant wara l-perjodu ta' konsultazzjoni pubblika minghajr mat-terzi kellhom widen ghalihom u ghalhekk ma setghux jikkummentaw dwarhom. Dan hu ksur tad-dritt ta' audi alteram partem. Tali dokumenti waslu lid-Design Advisory Committee tal-Bord tal-Awtorita li jqisu l-izvilupp bhala accettabbli mill-aspett estetiku u impatt vizwali;

5. Id-decizjoni tat-Tribunal injorat il-fatt li ma gietx segwita l-procedura idonea fejn il-membri tal-Bord tal-Ippjanar ma ivvutawx favur jew kontra li jiddelegaw l-approvazzjoni tal-pjanti emendati lic-Chairman, kif titlob il-ligi. Il-minuta rilevanti ma turix li fil-fatt saret votazzjoni. In oltre l-pjanti emendati ma kienux murijin lil pubbliku biex jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom;
6. It-Tribunal ghamel misrapprezentazzjoni tal-istudju espert mqabbad mill-ERA billi in parti injorahom jew addirittura ikkontradixxa dak maghdud mill-esperti.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

It-tieni u t-tielet aggravji

Il-Qorti ser tibda mill-ewwel billi tmur ghal qalba tal-kwistjoni kollha u cioe jekk fid-diskrezzjoni moghtija lil Awtorita jew it-Tribunal id-decizjoni tal-istess kinitx wahda ibbazata fuq interpretazzjoni tal-policies rilevanti jew applikazzjoni legali hazina tal-istess.

L-izvilupp mertu ta' dan l-appell hu dwar l-izvilupp ta' pixxina tal-ilma helu fil-bajja ta' Marsascala kif ukoll strutturi ancillari relatati mal-istess zvilupp sportiv.

It-Tribunal fil-konsiderazzjonijiet tieghu jaqbel li l-pjan lokali ghal Marsascala fis-South Malta Local Plan 2006 li ghadha vigenti sallum jaghti mappa MS1 u policy SMMS04. Il-Qorti tirreleva illi l-mappa MS2 tindika bil-kulur ahdar illi d-dezinjazzjoni taz-zona tal-bajja ta' Marsascala hi yacht marina/maritime related uses.

Il-Qorti rat f'paragrafu 18 ghal pjan lokali cioe l-Marsascala Area Policies li l-policy SMMS03 tiffoka fuq facilitajiet sportivi mentri policy SMMS04 tiffoka specifikament fuq zvilupp ta' yacht marina fil-bajja ta' Marsascala. Din tghid hekk:

> MEPA would consider proposals for the development of a yacht marina in the Marsascala Bay area, as indicated in the Marsascala Policy Map MS 1, subject to the following conditions:
> i. the scale and form and suitability of the proposed use is confirmed by the appropriate studies which will have to include an underwater archaeological survey;
> ii. the financial feasibility of the project proposal is confirmed;
> iii. an Environmental Impact Assessment will have to be carried out by the developer.

> Within this area maritime-related shore based facilities will be considered acceptable, provided they complement the development of the yacht marina and will not result in adverse impacts ot the nearby residences.

Izzid illi

> MEPA will also consider allowing residential and commercial development as part of the redevelopment of the ex-National Swimming Pool pitch site, as indicated in policy SMMS 03, provided:
> i. the redevelopment of this site is part of a master plan for the development of the yacht marina in Marsascala Bay;
> ii. residential and commercial development should take up between 50% - 60% of the entire site area, whilst 20% - 30% of the entire site area is to be developed for sports and recreational facilities. Underground facilities will be encouraged;
> iii. Not less than 10% of the site area should be retained as a public urban open space;
> iv. An additional fourth floor may be allowed subject to the submission of a quality design that would not create adverse visual impacts within this area of Marsascala; and,
> v. Conditions iv, v, vi and vii in policy SMMS 03 will still apply.

Iktar il-quddiem hemm spjegazzjoni ghal policy SMMS04 li l-Qorti tqis rilevanti ghal fini ta' dawn l-aggravji

> 18.4.5 Marsascala Bay has the coastal characteristics that lends itself to the development of a marina, despite being indicated as an unlikely site in the Yachting Subject Study. However, the main reasons given were related to the exposure of this area to winds and seas from the east and severe reflective wave problems during onshore winds. However, no detailed studies had been carried out to determine the extent of such observations and whether they can be mitigated. The consultants had stated that it may not be attractive to international yachters. However, local demand is increasing and new berths being sought. In 1995 there were around 1119 berths available in the Maltese Islands, but none of these were in the plan area or its vicinity. Currently there are around 1500 berths available in Malta and Gozo. The plan area lacks such facilities despite the increasing boating activity in Marsascala and nearby Marsaxlokk. Recent years have seen an increase in the ownership of boats by locals placing a demand for berthing/mooring facilities. Detailed studies are needed to ensure the overall feasibility of the project and identify the main problems for a marina in this area and it should also suggest any mitigation measures which may need to be implemented to avoid any significant environmental impacts, that may be identified by the studies. The policy also provides for the integration of the ex-National Swimming Pool site should this site be available as part of the yacht marina development, providing guidance on the level of potential development that may be allowed, primarily to counter the significant infrastructural costs that a yacht marina would entail (e.g. the construction of a breakwater).

It-Tribunal qies li l-policy SMMS04 tipprovdi ghal possibilta (sottolinear tal-Qorti) ta' yacht marina soggett (sottolinear tal-Qorti) ghal studji li jistghu jaghtu rizultat negattiv dwar il-fattibilita taghha. Ikompli li policy SMMS04 ma taghtix esklusivita lil zvilupp tal-bajja bhala yacht marina ghax tippermetti 'maritime related shore based facilities' cioe uzi relatati mal-bahar u l-policy ma taghmilx referenza li jridu jiffurmaw parti mil-bahar, u tikkumplimenta l-eventwali zvilupp ta' yacht marina jekk dan isehh. Fil-fatt zied illi l-istess policy tikkontempla facilitajiet sportivi u rikjerattivi fuq is-sit tal-pixxina nazzjonali.

Il-Qorti tqis li wara qari tal-policies u l-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal, ma tistax b'sincerita tqis li t-Tribunal interpreta l-policies u l-mapep rilevanti fid-diskrezzjoni moghtija lilu. Il-policy SMMS04 u l-pjanti MS1 u MS2 huma cari fil-kliem u fl-intendiment u t-Tribunal ma setax legalment jaqleb ir-rekwiziti tal-policies nonostante li seta' qies li c-cirkostanzi kienu jiddettaw element ta' pratticita. Hu minnu li l-pjan lokali hu tal-2006 izda policy cara u li ma thallix lok ghal intepretazzjoni tant wiesa kif fassalha t-Tribunal u li tirrendi l-policy bla ebda sahha mhix is-soluzzjoni. Sta ghall-legislatur li jqis dawn il-kwistjonijiet ta' pjanijiet fit-tul u jagornahom skont il-bzonn. Ma hiex il-mansjoni tal-Awtorita, it-Tribunal jew il-Qorti li jsiru l-legislaturi.

Il-mappa MS1 u MS2 huma cari li l-iskop wara policy SMMS04 hu primarjament u essenzjalment l-izvilupp ta' yacht marina. Hu minnu pero illi l-fattibilita hi soggetta ghal studju. Saru jew ma sarux l-istudji mhux il-kompitu tat-Tribunal li jispekula li ma hemmx certezza dwar fattibilita. Sakemm ma jinbidilx il-hsieb tal-legislatur wara l-pjan lokali ghal Marsascala, l-izvilupp primarju jekk mhux esklussiv ghal bajja ta' Marsascala hu yacht marina.

Il-policy tkompli izzid li f'din iz-zona cioe assenjata ghal yacht marina hu kunsidrat accettabbli 'maritime releated shore based facilities'. Hu car li la darba l-izvilupp addotat ghaz-zona hu yacht marina ghandu jithalla spazju ghal facilitajiet ancillari u ghalhekk tintuza l-kelma 'maritime' ghax yacht marina hi konnessa ma' attivita marittima. Il-policy ma qalitx 'water sports based facilities'. Dan setghet facilment ghamlitu u ma ghamlitux ghax hu car l-intendiment tal-'maritime related shore

facilities' u cioe komprizi dawk l-istrutturi u zviluppi li jikkumplimentaw yacht marina. It-Tribunal ma setax juza l-kelma 'maritime' u jaqlibha ghal 'water related' jew ahjar pixxina tal-ilma helu biex igebbidha ghal waterpolo pitch bhala l-izvilupp primarju biex il-yacht marina, jekk jibqa' spazju ghaliha issir zvilupp ancillari. Dan imkien ma jissemma fil-policy u anqas jista' wiehed jasal biex jaccetta li din hi xi forma ta' interpretazzjoni tal-policy, ghax il-policy skjettement ma tghidx hekk. Tant hu hekk li l-istess policy tipprova tintegra l-izvilupp ftit il-boghod tal-pixxina nazzjonali li hi s-suggett ta' policy SMMS03 bhala zivlupp holistiku u mhux l-istess progett fl-istess sit. Il-paragrafu 18.4.5 tal-policy jaghmel car il-bzonn ta' facilitajiet ta' yacht marina fin-naha ta' isfel ta' Malta konsegwenti ghad-domanda dejjem tikber ghall-irmiggi, realta li ghadha fuqna sallum. Mhux hekk biss izda tant jidher car li l-iskop primarju ghall-bajja hi yacht marina illi fl-istess paragrafu jinghad li l-integrazzjoni tal-ex-pixxina nazzjonali hi meqjusa bhala possibilta fil-progett holistiku bhala kontrapiz ghall-ispejjez necessarji infrastrutturali biex issir yacht marina.

Il-Qorti ma taqbilx mat-Tribunal meta jghid li l-uzu bhala 'maritime related shore based facility' hu intiz ghal pixxina tal-ilma helu u li dan ma jxekkilx l-uzu taz-zona fl-eventwalita li jigi uzat bhala yacht marina. It-Tribunal ma jistax jiddeciedi fuq l-ipotetiku u anqas fuq dak li l-policy ma tghidx.

In kwantu ghal objettivi tal-iSPED il-Qorti tqis li dawn qeghdin hemm kif gustament qal it-Tribunal bhala gwida ghal formulazzjoni ta' policies ghal futur. Din il-Qorti ma tara ebda konflitt bejn dak li jrid policy SMMS04 tal-pjan lokali ghal Marsacala u l-iSPED li f'oggettiv kostali 3 jipprovdi ghal sostenn ghall-implimentazzjoni tal-policy tal-Gvern li jippromuovi l-izvilupp ta' yacht marinas u fl-istess waqt jipprovdi ghal aktar facilitajiet rikrejattivi li ma jinterferux mill-access tal-pubbliku ghal kosta. Li ma taqbilx il-Qorti hu fejn it-Tribunal applika hazin il-policy SMMS04 billi qies l-izvilupp mertu ta' dan l-appell bhala wiehed accettabbli f'sit li mhux intiz ghal dan l-iskop sakemm il-policy ma tindikax mod iehor jew tipprovdi ghal uzu alternattiv. Il-Qorti ma rat ebda policy tal-iSPED li tghid bil-kontra.

Ghalhekk il-Qorti tqis li l-aggravji tnejn u tlieta tal-appellant jisthoqqilhom jigu akkolti u ghalhekk ma tqis il-htiega li tikkunsidra l-aggravji l-ohra billi s-sustanza ta’ dawn l-aggravji jolqtu il-qalb tal-appell u joqtlu l-proposta ta’ zvilupp kif maghmula.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ l-appell tal-appellanti, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-15 ta’ Gunju 2021 u kwindi tirrevoka l-permess mahrug mill-Bord tal-Awtorita ghall-izvilupp f’PA987/17. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur