QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 7 ta' Dicembru, 2022

Numru 14

Appell Nru. 36/2022

Philip Wismayer u Joe Fenech

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Philip Wismayer u Joe Fenech tat-8 ta’ Gunju 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta’ Mejju 2022 li cahdet l-appell kontra l-ordni ta’ skedar ghal Wied il-Balluta f’San Giljan;

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

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell huwa ntavolat mill-appellanti fil-konfront tal-iskedar ta' porzjon ta' art fi Grad 2 u 3 ta' protezzjoni ghall-importanza ekologika, f'zona maghrufa bhala Wied il-Balluta, fil-limiti ta' San Giljan. L-iskedar ta' Wied il-Balluta gie ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern nhar l-4 ta' Novembru tal-2011 skont in-Notifika tal-Gvern numru 1018/11.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti jirribattu l-iskedar impost bis-segwenti aggravji:
1. Illi l-komunita' tal-vegetazzjoni identifikata fuq is-sit m'hijiex ezempju rapprezentattiv ta' habitati tipici Maltin u l-wied m'ghadux jiffunzjona bhala unita' ekologika. Ix-xaghri li fadal huwa spars u l-maquis huwa x'aktarx invazat bi speci li m'humiex indigeni mill-gonna ta' wara ezistenti. Il-gnub tal-wied huma mibnija, bil-maggio parti tal-binjiet jaghtu daharhom fuq din iz-zona, filwaqt li l-fluss tal-ilma li gej minn tal-inqas zewg toroq u lokalitajiet ewlenin huwa mnigges.
2. Illi l-ghan tal-Pjan ta' Struttura m'huwiex jintlahaq stante li l-iskedar m'huwiex jinkoraggixxi aktar zvilupp socjali u ekonomiku. Illi fl-istat attwali tieghu il-wied huwa inaccessibbli filwaqt li jfixkel l-evoluzzjoni tal-attivitajiet rikreattivi diga ezistenti fil-vicinanzi mmedjati. Illi l-appellanti huma tal-fehma li l-karattru urban, belvederes u promenades xenici bispazju ghal attivita' kummercjali hafifa ikun approcc li jilhaq l-ghan imsemmi. Jinghad illi permezz ta' bini u uzu ta' artefficjenti, iktar milli nuqqas ta' uzu, wiehed jista' jirrijabilita' u jaggorna zona gia urbanizzata.
3. Illi l-iskedar ser jipprojbixxi interventi sostenibbli u ghalhekk tezisti l-htiega ghal development belt sensittiv immirat sabiex jintlahaq l-ghan stabbilit fil-Pjan ta' Struttura. Ghaldaqstant, il-wied m'ghandux ikun skedat fl-intier tieghu izda ghandu jippermetti policy intermedja li tlaqqa z-zona skedata mal-inhawi urbanizzati. Illi din il-policy tkun specifika ghal zoni sensittivi li tilfu l-karattru u s-sens taghhom, u dan ghaliex jehtieg li jsehh element ta' ristrutturar qabel il-konservazzjoni minflok li wiehed ifittex li jippriserva sit fi stat gia milqut minn numru ta' disturbanzi.

Illi dan it-Tribunal ra d-Decizjoni Preliminari tal-25 ta' Novembru tal-2014, fejn it-Tribunal kif diversament kompost cahad l-eccezzjoni preliminari mressqa mill-Awtorita' rigward it-tardivita' ta' dan l-appell, b'dana li gie deciz li l-appell ghandu jkompli jinstema' fuq il-mertu tieghu.

Illi fir-risposta taghha, l-Awtorita' tirrileva li m'huwiex minnu li skedar iwassal ghal nuqqas ta' uzu u negligenza u dan ghaliex minn naha l-Att dwar l-Ippjanar ghall-Ambjent u l-Izvilupp (2010) jaghti s-setgha lill-Awtorita' sabiex titlob sidien biex iwaqqfu id-deterjorament tal-propjeta' skedata taghhom, filwaqt li min-naha l-ohra l-Pjan ta' Struttura jispecifika li manutenzjoni ta' strutturi ezistenti u zvilupp fiziku limitat jista' jigi kkunsidrat, suggett ghal numru ta' salvagwardji. L-Awtorita' tesigi wkoll li z-zona skedatat inkludi l-qiegh tal-wied, ix-xtut u l-valley side man-naha tat-Tramuntana u ma tirrizultax f'denominazzjonijiet konfliggenti. Illi l-Policy NHCV 01 tal-Pjan Lokali tfittex li tipprotegi l-wirt naturali taz-zona billi specifikament tassenja grad ta' protezzjoni tat-2 Livell lill-Wied tal-Balluta. Illi t-talba tal-appellant ghal ricess tal-konfini tal-iskedar sabiex jinholoq 'development belt' imur kontra l-objettivi tal-Pjan Lokali u l-Pjan ta' Struttura. L-Awtorita' tkompli tispjega li ghalkemm huwa korrett li jinghad li jezisti element ta' urbanizzazzjoni, l-ezercizzju tal-iskedar ifittex protezzjoni tal-estent attwali ta' dan il-wied, u specifikament jeskludi zoni li ntilfughal zvilupp fiziku fl-iskema. Illi z-zona skedata tinkludi fdal ta' sistema ta' wied li kienet tifforma parti minn sistema akbar. Madanakollu, dan il-fdal m'huwiex "ecologically redundant" kif jallegaw l-appellanti u dan huwa attestat mill-prezenza ta' diversi kommunitajiet ta' flora (u indubjament fawna), li whud minnhom huma rari b'distribuzzjoni ristretta fil-Gzejjer Maltin.

Illi t-Tribunal ra r-rapport tat-8 ta' Lulju tal-2011 pprezentat mill-Awtorita' waqt is-seduta tal-14 ta' Lulju tal-2015, liema rapport gie ppreparat minn esperti teknici tal-Heritage Planning Unit fi hdan l-Awtorita' u li fuqu giet ibbazata d-decizjoni tal-iskedar.

Illi t-Tribunal ra r-rapport tekniku ppreparat minn Terracore Limited f'Dicembru tal-2015, u aggornat f'Lulju tal-2021, liema rapport gie pprezentat mill-appellanti fil-mori tal-appell. Illi dan ir-rapport jidentifika zewg zoni specifici fuq is-sit tal-appellanti fejn il-linja tal-konfini tal-iskedar ghandha tigi riveduta. F'dan ir-rapport jinghad li sar desk study kif ukoll field survey sabiex tigi ezminata r-relazzjoni bejn il-linja tal-konfini tas-segmenti taht investigazzjoni u l-morfologija tal-wied. Ir-rapport jaghti deskrizzjoni generali tal-idrologija u geologija ta' Wied il-Balluta filwaqt li jiffoka fuq ir-revizjoni proposta billi jipprovi erba' sezzjonijiet li jghaddu mill-porzjonijiet ta' art in kwsitjoni sabiex wiehed jifhem ir-relazzjoni bejn il-linja tal-konfini tal-iskedar mat-topografija generali tal-wied. Jinghad li l-modifikazzjoni rikjesta m'hijiex ser tnaqqas mill-protezzjoni, l-ekologija u l-geomorfologija ta' Wied il-Balluta u dan minhabba li mhux ser tbiddel ix-xejra generali tal-linja tal-konfini fir-rigward tal-korsa tal-ilma tal-wied.

Illi l-Awtorita' ssottomettiet nota responsiva fuq il-kontenut tar-rapport tekniku ppreparat mill-appellanti fejn jinghad li r-rapport m'huwiex jidhol fil-merti tal-iskedar u l-gradi ta' protezzjoni rispettivi vis-à-vis is-sinjifikat ekologiku tas-sit ghalkemm isemmi l-morfologija tal-wied bhala gustifikazzjoni. L-Awtorita' targumenta li l-konfini ta' skedar, inkluz buffer zones, jiddependu kemm fuq it-topografija taz-zona kif ukoll fuq fatturi ohra bhall-limiti tal-izvilupp. Illi l-linja tal-iskedar u l-linja tal-izvilupp huma distinti minn xulxin, izda jikkumplimentaw lil xulxin sabiex jigu evitati denominazzjonijiet konfliggenti. F'dan il-kaz il-linja tal-iskedar qed timxi fuq il-linja tal-izvilupp man-naha tan-Nofsinhar tal-Wied filwaqt li fuq in-naha tat-Tramuntana qed testendi lil hinn mill-linja ta' l-izvilupp sabiex tinkludi karatteristici fizici ezistenti u d-denominazzjonijiet tal Pjan Lokali skont il-Policies NHRL01 u NHCV01, fejn din tal-ahhar tidentifika Wied il-Balluta bhala zona ta' mprotanza ekologika fit-tieni grad ta' protezzjoni. Id-delineazzjoni tal-konfini tal-iskedar in mertu kienet ibbazata fuq numru ta' accessi li saru fuq is-sit, valutazzjoni ta' base maps u ritratti mill-ajru u konsultazzjonijiet. Illi fil-fehma ta' l-Awtorita' dak li qed jitolbu l-appellanti permezz ta' dan ir-rapport huwa tibdil fiz-zoning li hija procedura kompletament distinta mill-merti ta' dan l-appell.

It-Tribunal ra l-Affidavits tas-Sur Joseph Zahra u s-Sur Stephen Saliba u x-xhieda guramentata ta' l-istess waqt is-seduta tat-22 ta' Frar tal-2022 bhala rapprezentanti tal-Heritage Planning Unit fiz-zmien li sar l-iskedar.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjern u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi dan l-appell jikkoncerna parti kbira minn sit akbar f'Wied il-Balluta li gie skedat ghall-wirt naturali tieghu bhala Zona ta' Importanza Ekologika fi gradi ta' Livell 2 u Livell 3 AEI u Livell 3 (buffer zone), f'dak li huwa pajsagg, geologija, geomorfologija, idrologija u valur ekologiku, skont rapport li kien gie ppreparat minn esperti teknici fi hdan l-Heritage Planning Unit ta' l-Awtorita' datat 8 ta' Lulju 2011. L-iskedar ta' Wied il-Balluta gie ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern bin-Notifika tal-Gvern numru 1018/11, nhar l-4 ta' Novembru 2011.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jirrileva li waqt il-proceduri ta' dan l-appell saru zewg accessi separati fuq din l-art in kwistjoni. L-ewwel access kien mizmum nhar it-28 ta' Mejju tal-2015 mit-Tribunal kif diversament kompost fejn l-istess Tribunal kien accede fil-parti tas-sit man-naha tat-Tramuntana tal-konfini tal-wied filwaqt li gie osservat li "L-art tikkonsisti minn area estensiva kkaratterizzata minn diversi sigar, u hitan tas-sejjieh li jdawwru ghelieqi zghar, kif ukoll patches ta' blat mal-genb tal-wied tal-Balluta. Illi l-parti tas-sit tinsab fiz-zona tal-

izvilupp, ghalkemm mhux identifikata ghall-izvilupp. Il-konfini fuqin-naha tat-Tramuntana jinsab biswit zona tal-izvilupp, b'toroq progettati."

Illi t-tieni access fuq is-sit kien mizmum nhar l-20 ta' Mejju tal-2021 minn dan it-Tribunal kif prezentament kompost, fejn gie osservat li "s-sit ghadu fi stat naturali tieghu, hemm diversi arbuxelli u sigar maturi u rigward il-parti tas-sit li hi kontranti mat-triq jidher li hemm dumping ta' xi gebel u materjal iehor li gie mutfuh fuq is-sit."

Illi dan it-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa mill-appellanti skont is-segwenti:

L-Ewwel Aggravju:
Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti jirribattu li Wied il-Balluta ma kellux jigi skedat fl-intier tieghu u dan minhabba li sofranumru ta' disturbanzi matul is-snin filwaqt li l-inhawi huma densament urbanizzati. Jinghad li l-komunita' tal-vegetazzjoni identifikata fuq is-sit m'hijiex ezempju rapprezentattiv ta' habitati tipici Maltin u l-wied m'ghadux jiffunzjona bhala unita' ekologika. Oltre danjinghad li x-xaghri li fadal huwa spars u l-maquis huwa x'aktarx invazat bi speci li m'humiex indigeni mill-gonna ta' wara ezistenti, filwaqt li l-fluss tal-ilma li gej minn ta' l-inqas zewg toroq u lokalitajiet ewlenin huwa mnigges.
Fl-isfond ta' dawn l-allegazzjonijiet, l-Awtorita' tinnota li ghalkemm huwa korrett li jinghad li jezisti element ta' urbanizzazzjoni, l-ezercizzju tal-iskedar ifittex protezzjoni tal-estent attwali ta' dan il-wied, u specifikament jeskludi zoni li ntilfu ghal zvilupp fiziku fl-iskema tal-izvilupp. Illi z-zona skedata tinkludi fdal ta' sistema ta' wied li kienet tifforma parti minn sistema akbar. Madanakollu, dan il-fdal m'huwiex "ecologically redundant" kif jallegaw l-appellanti u dan huwa attestat mill-prezenza ta' diversi kommunitajietta' flora u fawna, li whud minnhom huma rari b'distribuzzjoni ristretta fil-Gzejjer Maltin. F'nota ulterjuri, l-Awtorita' tinnota li d-delineazzjoni tal-konfini ta' l-iskedar in mertu kienet ibbazata fuq numru ta' accessi li saru fuq is-sit, valutazzjoni ta' base maps u ritratti mill-ajru, u konsultazzjonijiet.
Illi mir-rapport prezentat da parti tal-Awtorita' tat-8 ta' Lulju tal-2011, u li fuqu kien ibbazat l-iskedar, it-Tribunal josserva li d-Direttorat tal-Ippjanar wettaq stharrig tal-habitat nhar l-10 ta' Mejju tal-2011 fejn it-tipi ta' habitati bbazati fuq speci dominant generali gew immappjati u inkluzi bhala Appendici. Ghaldaqstant, it-Tribunal ghandu quddiemu studju xjentifiku mhejji minn esperti teknici li sikurament ma jistax jinjora. Min-naha l-ohra, l-appellanti naqsu milli jissottomettu l-provi taghhom li l-izviluppi li allegatament komplew isehhu fiz-zona huma regolari, jolqtu b'xi mod is-sit odjern, jew li m'hemmx potenzjal li jekk jkun il-kaz jitregga lura xoghol li mhux kopert b'permessi sabiex jekk saret xi hsara jerga' jigi rriggenerat l-valur ekologiku tas-sit.
Illi t-Tribunal jifhem li skedar ta' art hi rabta oneruza fuq sidha u trid issir biss ghal ragunijiet serji u mportanti sabiex jigipreservat sit jew zona minhabba kwalitajiet specjali u rari jekk mhux unici li ghandu s-sit in kwistjoni. Illi f'rapport mhejji minn Terracore Limited u prezentat mill-appellanti fil-mori tal-appell, issir referenza specifika ghal zewg zoni indikati bhala 'x' u 'y' li fil-fehma tal-appellanti m'ghandhomx jigu inkluzi mal-konfini tal-iskedar. Illi dawn is-siti jappartjenu ghal sit mal-konfini tan-Nofsinhar tal-Wied ('y') u iehor lejn it-Tramuntana tal-Wied ('x'). Ir-rapport jikkonkludi li l-eliminazzjoni taghhom mhux ser tnaqqas mill-protezzjoni jew id-degredazzjoni tal-ekologija u l-geomorfologija tal-wied u dan huwa bbazat fuq il-fatt li x-xejra generali tal-linja tal-konfini fir-rigward tal-korsa tal-ilma tal-wied mhux ser tinbidel b'din ir-revizjoni. Nonostante dan, it-Tribunal josserva li l-istess rapport jonqos milli jidhol fil-merti tal-iskedar u l-gradi ta' protezzjoni rispettivi fil-konfront tas-sinjifikat ekologiku tas-sit u jinnota li l-appellanti naqsu milli jressqu provi xjentifici u sodisfacenti bhala gustifikazzjoni ghaliex il-wied ma kellux jigi skedat fl-intier tieghu.
Illi t-Tribunal jinnota li fil-mori tal-appell gie pprezentat affidavit redatt mis-Sur Stephen Saliba fil-kapacita' tieghu bhala Team Manager fil-Unit ta' Thematic, Biodiversity u Water tal-Awtorita' ghall-Ambjent u r-Rizorsi. Illi f'dan l-affidavit jinghad li saret spezzjoni tas-sit flimkien ma' ufficjali ohra tal-Awtorita' ghall-Ambjent u r-Rizorsi fl-2021. Illi dan l-affidavit jispjega liz-zona naturali tipprezenta eko sistema ekologikament importanti li xi darba kienet

testendi iktar mill-konfini prezenti. Fir-rigward tal-valutazzjoni taz-zona proposta ghal de-scheduling, is-Sur Saliba jispjega li filwaqt li huwa rikonoxxut li din iz- zona partikolari esperjenzat distrurbanzi varji matul is-snin, din iz-zona tifforma parti ntegrali mill-habitat iktar l-isfel fil-wied, u ghaldaqstant ma tistghax titqies b'mod izolat mis-sistema tal-wied u l-popolazzjoni ta' fawna u flora li jinsabu fih.Jinghad ukoll li z-zona hija kkarratterizzata minn porzjonijiet ta' art li tinhadem u maquis kompost minn numru kbir ta'sigar maturi li jinkludu Ceratonia siliqua, Olea europea u Pistacia lentiscus, kif ukoll Asparagus apphyllus. Oltre dan, jinghad li z-zona ghadha rilevanti ekologikament ghas-sopravvivenza tal-ispeci tal-fawna u xhieda ta' dan hija s-sejba ta' kampjun minorenni ta' Western Whip Snake li gie osservat fiz-zona waqt l-ispezzjoni tas-sit.

Illi fix-xhieda guramentata tat-22 ta' Frar tal-2022, is-Sur Saliba jikkonferma li dan l-ispeci tas-serp gie osservat f'wahda miz-zoni li qed jigu kkontestati, u meta mistoqsi jispecifika l-inhawi huwa pprovda l-coordinates taz-zona skont il-Google Maps, ossia 35.912723 u 14.490118. Illi t-Tribunal ha konjizzjoni ta' dawn il-coordinates u seta' jikkonferma li l-inhawi jappartjenu ghas-sit li qed jigi kkontestat man-naha tat-Tramuntana tal-wied.

Illi meta qies l-argumenti u r-rapporti teknici kollha li ngiebu mill-partijiet johrog car li hemm fatturi ta' sejbiet important u marbutin ma' ambjenti u habitati li huma partikolarment rari fil-Gzejjer Maltin, kif ikkonfermat ukoll mis-Sur Stephen Saliba waqt ix-xhieda guramentata tieghu tas-seduta tat-22 ta' frar tal-2022. Illi dawn is-sejbiet xjentifici sikurament ma jistghux jigu njorati minn dan it-Tribunal u dan ghaliex johrog bic-car li l-iskedar sar ghal ragunijiet propji u esklussivi li jolqtu s-sit in kwistjoni.

Illi fil-fehma tat-Tribunal, l-ahhar spezzjoni mill-ufficjali tal-Awtorita' ghall-Ambjent u-Rizorsi hija wkoll attestazzjoni li l-aspett naturali fil-wied ghadu wiehed haj u attwali u zoni bhal dawn ma jigux rigenerati mill-lum ghal ghada izda jiehdu ghexieren ta' snin sabiex jizviluppaw b'mod matur. It-Tribunal jissottolinja li s-sistema tal-wied ma tikkostitwixxix biss fil-valley bed, izda tinkludi wkoll ix-xtut taghha u zoni identifikati bhala valley sides. Ghaldaqstant, is-siti taht kontestazzjoni u identifikati bhala 'x' u 'y' m'ghandhomx jigu kkunsidrati fil-kuntest izolat taghhom izda bhala parti ntegrali mis-sistema talwied u bla ebda dubju, anke jekk l-inklinazzjoni tat-terren hija limitata, kif indikat fil-cross sections prezentati fur-rapport sottomess mill-appellanti, fil-fhema meqjusa tat-Tribunal dawn jifformaw parti mill-watershed ta' l-istess wied.

Illi fl-isfond ta' dawn l-osservazzjonijiet, dan it-Tribunal ma jqisx li l-ewwel aggravju mressaq mill-appellant huwa wiehed gustifikatu b'hekk qieghed jichad l-istess aggravju.

It-Tieni u t-Tielet Aggravji:

Illi permezz tat-tieni u t-tielet aggravji, l-appellanti principarjament jargumentaw li l-iskedar tal-wied minghajr interventi sostenibbli bil-kemm ifittex li jikkonserva l-istat dilapidat li fih jinsab izda jkompli jippromwovi negligenza u n-nuqqas ta' uzu tieghu. Jinghad lidan m'huwiex il-principju li fuqu huwa bbazat il-Pjan ta' Struttura li jinkoragixxi aktar zvilupp socjali u ekonomiku. Illi ghall-kuntrarju, fl-istat attwali tieghu, il-wied huwa inaccessibbli u jfixkel l-evoluzzjoni tal-attivitajiet rikreattivi diga ezistenti fil-vicinanz immedjati.

Fl-ewwel lok, it-Tribunal jiccara li l-objettiv fundamentali ta' dan it-tip ta' skedar huwa sabiex jigi protett il-wirt naturali fil-valur intrinsiku tieghu u jevita tixrid ta' urban development fiz-zona protetta. Hawnhekk it-Tribunal jissottolinja li b'urban development jifhem zvillupp urban fis-sens wiesgha tieghu u mhux biss bini izda jinkludi wkoll formalizzazzjoni ta' art. Illi f'dan il-kaz, l-iskedar ta' valur ekologiku mpost ifittex li jipprotegi s-sistema matura ta' Wied il-Balluta u l-habitati li jiffurmaw parti ntegrali minnha. Illi kif gie stabbilit supra, data xjentifika turi li din is-sistema tal-wied kienet u ghadha wahda hajja u attwali b'rigenerazzjoni kontinwa, u ghaldaqstant m'huwiex korrett li wiehed jallega li skedar ta' art ikun bhal donnu qed jiffriza s-sitwazzjoni ezistenti fuq is-sit li tirrizulta f'deterjorament jew nuqqas ta' uzu.

Illi t-Tribunal jiehu spunt mir-risposta tal-Awtorita' u jirreferi ghall-Artikolu 81(8) tal-Att dwar l-Ippjanar ghall-Ambjent u l-Izvilupp (2010), li kien fis-sehh fiz-zmien li gie mpost l-iskedar, liema Artiklu jaghti s-setgha lill-Awtorita' sabiex titlob sidien biex iwaqqfu id-deterjorament tal-propjeta' skedata taghhom, u dan skond is-segwenti:

(8) Dwar kull proprjetà skedata l-Awtorità jkollha wkoll is-setgħa li teħtieġ b'avviż bil-miktub li s-sid jagħmel dawk ix-xogħlijiet imsemmijin b'mod ġenerali jew kif speċifikati fl-avviż, li jkunu meħtieġa biex jiġi zġurat li ma jkunx hemm aktar deterjorament. Fin-nuqqas, l-Awtorità tista' tagħti lis-sid avviż ieħor biex jagħmel u jispiċċa x-xogħlijiet fi żmien speċifikat, u jekk is-sid jibqa' ma jwettaqx dak li għandu jagħmel, l-Awtorità tista' tagħmel hi x-xogħol meħtieġ jew tqabbad lil min jagħmlu, u tirkupra l-ispejjeż ta' dak ix-xogħol mingħand is-sid tal-proprjetà skedata. (9) Jekk proprjetà skedata tiġi demolita bi ksur ta' xi waħda mid-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, kull persuna li tinstab ħatja ta' dak ir-reat ikollha l-obbligu, b'żjieda ma' kull penali jew effett ieħor taħt dan l-Att, li tħallas kumpens lill-Awtorità kalkulata fuq il-bażi ta' l-ogħla minn fost li ġej: (a) il-valur tal-ħaġa distrutta, (b) l-ispejjeż biex tiġi restawrata jew imsewwija, (ċ) il-vantaġġ finanzjarju li jista' jittieħed bħala konsegwenza tad-demolizzjoni.

Illi dan il-principju ghadu jghodd anki fl-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp tal-2016 attwali permezz tal-Artikolu 57(8). Oltre dan, il-Pjan ta' Struttura, li kien fis-sehh fiz-zmien ta' l-iskedar, ukoll jispecifika li manutenzjoni ta' strutturi ezistenti u zvilupp fiziku limitat jista' jigi kkunsidrat f'zoni protetti fit-tieni u t-tielet grad bhala Areas of Ecological Importance, u dan suggett ghal numru ta' salvagwardji. Ghaldaqstant, l-argument tal-appellanti fil-konfront tal-allegat deterjorament jew nuqqas ta' uzu sforz ghall-iskedar m'ghandux mis-sewwa.
Illi t-Tribunal jissottolinja li zvilupp sostenibbli li jitkellmu dwaru l-appellanti ma jissarrafx biss fl-aspett socjo-ekonomiku, u dan ghaliex l-ambjent huwa propju wiehed mit-tlett pilastri ta' zvilupp sostenibbli. Illi l-istatus tal-ambjent huwa mportanti daqs kemm huma l-aspetti socjali u ekonomici, filwaqt li n-nuqqas ta' gharfien tar-rabtiet bejn l-attivitajiet socio-ekonomici u l-processi ambjentali jwasslu ghal uzu mhux sostenibbli tar-rizorsi naturali u t-theddid tal-kwalita' ambjentali. It-Tribunal hawnhekk jiehu spunt mill-iSPED tal-2015, u ghalkemm jiccara li dan id-dokument ma kienx fis-sehh fiz-zmien li sar l-iskedar, dan l-istess dokument jiprovdi insenjament car ta' zvilupp sostenibbli u jqis li "Living organisms and the variety they represent arevaluable not only for their inherent value but they also provide life support systems upon which we are dependent. The diversity of habitats and species exhibited by the Maltese Islands is not limited to rural and coastal areas as urban environments also contain living organisms of conservation value" (enfasi tat-Tribunal).
Illi l-appellanti jargumentaw illi permezz ta' bini u uzu ta' art efficjenti, iktar milli nuqqas ta' uzu, wiehed jista' jirrijabilita' u jaggorna zona gia urbanizzata. Jinghad li l-ghan imsemmi ta' nterventi sostenibbli jista' jintlahaq b'approcc ta' development belt sensittiv bhal belvederes u promenades xenici bi spazju ghal attivita' kummercjali hafifa. Illi ghaldaqstant huwa car li l-appellanti m'humiex jaghtu attenzjoni adegwata lill-istatus ambjentali ta' din iz-zona specifika izda jiffukaw l-argumenti taghhom fuq zvilupp u ppjanar fiziku. Illi dan huwa evidenti wkoll fir-rapport mhejji minn Terracore Limited u pprezentat mill-appellanti fil-mori tal-appell, liema rapport ifittex li jigbor dawn il-hsibijiet billi jidentifika zewg siti li ghandhom jigu eskluzi mill-konfini tal-iskedar. Nonostante dan, irrapport jonqos mili jidhol fil-merti tal-iskedar u s-sinjifikat ekologiku ta' dawn is-siti vis-à-vis is-sistema tal-wied fl-intier taghha. Ghaldaqstant, fil-fehma tat-Tribunal, il-konkluzzjoni ta' dan l-istess rapport m'hijiex wahda nfurmata fejn jinghad li "the modification of the scheduling boundary being requested is not considered to decrease the protection of Wied il-Balluta or degrade its ecology or geomorphology as it does not change the general trend of the boundary line with respect to the watercourse of the valley". Illi fil-fehma meqjusa ta' dan it-Tribunal, din hija biss affermazzjoni assunta minghajr backing xjentifiku.
Illi t-Tribunal josserva li l-linja li r-rapport jaghmel referenza ghaliha hija l-linja tal-izvilupp aktar milli l-linja tal-konfini ta' l-iskedar u b'referenza ghall-linja ta' l-izvilupp jigi argumentat li din tinsab parallel mal-watercourse tal-wied hlief ghal dawn iz-zewg zoni identifikati. Illi l-modifikazzjoni proposta kif tidher mill-figuri ezebiti f'dan ir-rapport hija propju f'relazzjoni mal-linja ta' l-izvilupp u mhux dik ta' iskedar. Illi kif tispjega ben tajjeb l-Awtorita' f'nota risponsiva ghal dan ir-rapport, il-linja ta' l-iskedar u l-linja ta' lizvilupp huma distinti minn xulxin, izda jikkumplimentaw lil xulxin sabiex jigu evitati denominazzjonijiet konfliggenti. F'dan il-kaz il-linja ta' l-iskedar qed timxi fuq il-linja ta' l-izvilupp man-naha tan-Nofsinar tal-Wied filwaqt li

fuq in-naha tat-Tramuntana qed testendi lil hinn mill-linja ta' l-izvilupp sabiex tinkludi karatteristici fizici ezistenti u d-denominazzjonijiet tal Pjan Lokali. Ghall-kuntrarju tal-linja tal-izvilupp, il-linja tal-iskedar m'hijiex qed timxi parallel mal-wied izda tinkludi kull zona li timmerita protezzjoni, minghajr ebda nominazzjonijiet konfliggenti minn dak stabbilit fil-Pjan Lokali. Ghaldaqstant, il-konkluzjoni tal-appellant dwar il-"general trend" tal-boundary line, hija wahda bla sustanza ghall-merti tal-appell odjern.
Illi kemm mill-argumenti mressqa u kif ukoll mir-rapport pprezentati mill-appellanti huwa evidenti li dak li qed jitolbu huma parametri ta' zvilupp bi proponiment ta' policy intermedjarja li tlaqqa z-zona skedata mal-inhawi urbanizzati. Illi hawnhekk it-Tribunal jissottolinja li jista', ghall-fini tal-argument, ikun hemm lok fejn fl-iskedar isiru xi kondizzjonijiet, izda dak imressaq mill-appellanti jiddipartixxi b'mod sinifikanti mill-iskop tal-iskedar li fuqu ghandu jkun ibbazat il-principju ta' dan l-appell, iktar u iktar meta wiehed jikkonsidra li dawn iz-zoni identifikati ghal tali zvillupp mil-appellanti jinsabu barra z-zona ta' l-izvilupp.
Illi fil-fehma meqjusa ta' dan it-Tribunal din iz-zona ghandha tkompli tkun protetta bhala wahda mill-ftit zoni ta' ftuh u ambjent naturali ta' mportanza ekologika li fadal fl-inhawi taghha. Illi s-siti kkontestati m'humiex biss sensittivi b'mod intrinsiku, izda b'modolistiku bhala parti ntegrali mis-sistema ta' Wied il-Balluta u l-prezenza ta' flora u fawna importanti li jinstabu f'tali akwati. Ghalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma li m'hemmx bazi fuqhiex wiehed ghandu jemenda l-konfini tal-iskedar kif stabbilit u ghalhekk qieghed jichad it-tieni u t-tielet aggravji mressqa mill-appellanti.

It-Tribunal, ghalhekk, qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-konfini tal-iskedar tal-Wied tal-Balluta kif gie ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern bin-Notifika tal-Gvern numru 1018/11, nhar l-4 ta' Novembru 2011, u skont il-mappa mehmuza ma' l-istess notifika.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ma trattax il-punti legali tal-appell konnessi mal-artikolu 81(1) tal-Kap. 504 u n-National Heritage Structural Policies RCO 10(9), 12, u 15 fejn il-wied ma ghandux ikun skedat kollu tenut kont tal- inhawi urbanizzati gia ezistenti. Di piu kellu jittiehed kont tal-istat mitluq li ghandu jenfasizza l-htiega ta' zvilupp sensittiv li jilhaq il-ghan tal-policies rilevanti. It-Tribunal injora l-fatt li l-appellanti talbu t-tnehhija tal-iskedar minn zewg prozjonijiet ta' art specifici li ma kienux inkluzi fil-proposti originali u ma jikkwalifikawx ghal harsien. It-Tribunal zbalja meta qies il-provi tal-appellanti bhala suppozizzjonijiet u mhux provi teknici kif ukoll injora l-kontroezamiijiet tax-xhieda tal-Awtorita;

Harsa lejn l-aggravji jew ahjar argumenti tal-appell il-Qorti thoss li dan l-appell mhux dwar punt ta' ligi izda dwar l-apprezzament tat-Tribunal tal-fatti u provi teknici u xjentifici u l-konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet raggunti minnu. Madankollu anki bhala aggravji per se l-appellanti ma ghandhomx ragun.

Jibda biex jinghad illi mhux minnu li t-Tribunal ma qies il-provi tal-appellanti senjatament dawk teknici u ghamel il-konsiderazzjonijiet tieghu dwarhom. Fl-ewwel aggravju quddiemu t-Tribunal ikkonsidra specifikament dawn il-kwistjonijiet u dan b'referenza partikolari ghal dawk il-prozjonijiet li l-appellanti sahqu ma jimmeritawx protezzjoni. It-Tribunal qies infatti li f'wahda mill-porzjonijiet art gie identifikat serp li jimmerita li l-art ghandha tigi skedata. Di piu t-Tribunal ghamel osservazzjoni li z-zoni identifikati mill-appellanti ma kellhomx jittiehdu in izolament izda fl-intier tas-sistema tal wied li tinkludi x-xtut u l-'valley sides'. It-Tribunal qies li l-objettiv fundamentali ta' dan it-tip ta' skedar huwa biex jigi protett il-wirt naturali fil-valur intrinsiku tieghu li jevita tixrid ta' 'urban development' fiz-zona protetta fis-sens wiesa tieghu. Altru milli t-Tribunal ma fehmx il-kontestazzjoni u mertu tal-appell.

Mhux minnu lanqas li t-Tribunal injora r-rapporti teknici tal-appellanti. Il-fatt li t-Tribunal ma qies aktar konvincenti l-argumenti tal-istess esperti komparati ma' dawk tal-Awtorita ma jfissirx li injorahom. Ifisser biss li ma qabilx maghhom. B'zieda ma' dan, il-fatt li ma jissemmix fid-decizjoni xi xhieda fl-atti u s-sottomissjonijiet tal-avukati tal-partijiet ma jfissirx li gew injorati la darba l-mertu tal-appell gie mixtarr u inghatat risposta kunsidrata ghall-aggravji. Id-decizjoni hi ben motivata b'referenza ghal poliices rilevanti u l-Qorti ma ghandhiex tiddisturba tali decizjoni meta l-aggravji ma jmerux legalment is-sostanza tad-decizjoni.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Mejju 2022. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur