QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 29 ta' Novembru, 2023

Numru 11

Appell Nru. 43/2023

Mira Estates Ltd

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Mira Estates Ltd tal-4 ta' Awwissu 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-20 ta' Lulju 2023 li biha gie michud l-appell tal-appellanti u konfermat l-iskedar ta' Wied Ghomor u Wied il-Kbir, San Gwann fejn jinsab is-sit mertu tal-appell;

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 qieghed isir kontra decizjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex jigi skedat Wied Ghomor skont in-Notifika tal-Gvern 409 tal-1999 ppublikata fl-1 ta' Gunju 1999. L-appell jikkoncerna sit li jifforma parti mill-iskedar fil-Livell 4, liema sit jinsab barra miz-zona tal-izvillup. Dan l-iskedar huwa *buffer zone* tas-sistema ta' widien skedati fil-Livell 2 u 3 li jaghqdu Wied Ghomor, Wied il-Kbir u Misrah Lewza [Skont informazzjoni ottenuta minn fuq il-Mapserver tal-Awtorita], bis-sit kontestat mill-iskedar [Sit indikat bl-ahmar fuq is-site plan anness mar-rikors tal-appell odjern u mas-sottomissjoni finali tal-appellanti – Dok 'C'] jinsab ukoll direttament biswit zona ohra skedata fil-Livell 2 man-naha tal-lvant li wkoll jifforma parti mis-sistema ta' widien li jikkaratterizza din iz-zona [Skont informazzjoni ottenuta minn fuq il-Mapserver tal-Awtorita].

Illi permezz tal-appell odjern, is-socjeta appellanti tirribatti fuq id-decizjoni tal-Awtorita' dwar dan liskedar bis-segwenti sitt (6) aggravji, fejn tindika:
1. Illi meta kienet akkwistai l-art, din kienet inkluza fl-iskema tal-bini, u d-decizjoni taliskedar cahhadhom milli jirkupraw l-investiment taghhom u kwalunkwe profiti li setaw saru. Jindikaw ulterjorment li s-sitwazzjoni kienet tollerabli meta l-art giet imnehhija b'mod temporanju mill-iskema tal-bini, izda li din l-ahhar mossa (l-iskedar) tmur kontra kull sens ta' gustizzja;
2. Illi huma kienu gia kkomettew il-potenzjal tal-artijiet taghhom in vista li gew ottenuti permessi li bijhom setghaw jigu mibnija *zewg plots*, u abbazi ta' principji tal-ippjanar wiehed kien jistenna li l-iskema tal-izvilupp tigi estiza sabiex il-hitan t'appoggi jigu trattati;
3. Illi l-potenzjali tal-artijiet intuza sabiex jaghmel tajjeb ghal self mill-bank, b'dan gie accettat millperiti tal-bank, u din l-ahhar mossa tista biss tikkreja problemi finanzjarji;
4. Illi l-izvilupp tal-art m'huwiex ser jaffetwa b'mod negattiv dak li l-iskedar fil-Livell 4 jidher ghandu l-ghan li jipprotegi stante li din tinsab il-boghod miz-zona tal-wied. Jesprimu l-konvinzjoni taghhom li permezz ta' rtirar ulterjuri mis-sies flimkien ma' *landscaping* tajjeb mat-tarf tat-triq, jigi ottenut l-iskop tal-ezercizzju minghajr ma' jkun hemm tbatija;
5. Illi l-barriera tal-qawwi li kienet ta' thassib ewlieni u li bdiet kampanja mill-Kunsilli Lokali sabiex jippromwovi l-iskedar, ma' gietx inkluz f'dan l-iskedar;
6. Illi huwa sorprizi bir-ragunijiet moghtija ghall-iskedar fi *Grade 2* moghti lill-art faccata tas-sit taghhom, dan ghaliex dan huwa *infill* bejn zewg munzelli ta' fdalijiet mill-formazzjoni ta' toroq, u jinkludi *pumping station* tad-dranagg. Ghaldaqstant din il-klassifikazzjoni hija ferm *overrated*.

Illi dan l-appell kien gie michud minn Tribunal diversament kompost f'decizjoni moghtija fit-23 ta' Mejju 2003, fejn it-Tribunal kien iddecieda li l-argumenti tal-appellant kienu ta' natura ta' ppjanar u ma ssostanzjawx il-mertu ta' jekk is-sit ghandux valur ekologiku jew xjentifiku.

Illi din id-decizjoni giet annullata permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell moghtiija fit-30 ta' Novembru 2004, fl-appell numru 10/2003, li fiha l-Qorti iddecidiet li tibghat lura l-atti quddiem it-Tribunal sabiex jerga' jiddeciedi l-appell mill-gdid fuq il-bazi tal-aggravju imressqa minn l-appellant li d-decizjoni ma nghatatx fil-konfront tas-socjeta' appellanti, *Mira Estates Limited*, imma fil-konfront ta' Joseph u Victor Zammit personalment. Il-Qorit ddecidiet hekk kif segwenti :
« Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, taqta' u tiddeciedi, billi filwaqt li tichad leccezzjonijiet kollha sollevati mill-Awtorita' appellata fir-risposta taghha datata 14 ta' Awissu 2003, tilqa' l-ewwel aggravju ta' l-appell interpost mis-socjeta' appellanti, Mira Estates Limited, fir-rikors ta' l-appell taghha datat 4 ta' Awissu 2003 u b'hekk thassar u tirrevoka d-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar datata 23 ta' Mejju 2003 fl-ismijiet

“Joseph Zammit u Victor Zammit vs l-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u lIppjanar” u b’hekk tirrinvija u tirrimetti l-kaz lura lill-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar sabiex l-istess kaz jigi deciz mill-istess Bord mill-gdid skond il-ligi fid-dawl ta’ din id-decizjoni. »

Illi sussegentament waqt il-mori ta’ dan l-appell, l-okkju tal-appell gie korregut sabiex jaqra fuq is-socjeta’ appellanti *Mira Estates Limited*, u saru sottomissjonijiet addizzjonali hekk kif segwenti :

Illi fin-nota ta’ sottomissjonijiet tas-socjeta appellanti, jigi ndikat li minn meta kien inhadem ir-rapport ekologiku fl-1996 sa meta sar l-iskedar, u aktar u aktar, sa meta nbeda 1-appell u sas-2005, is-sit taghhom kompla jiddegrada ruhu b’mod li ntilef l-iskopa ta’ l-inkluzzjoni tieghu fl-iskedar, b’dan jinkludi tnehhija ta’ hamrija, twittija u ffurmar ta’ triq inkluza fliskemi tal-bini, bini ta’ *pumping station* u tqeghied ta katusi tad-dranagg f’nofs il-*maquis* tal-harrub li fiha kienet tezisti 1-ispeci tar-*rosa semprevivens* li kienet il-bazi tal-bzonn ta’ *buffer zone*, rdim tal-*maquis b’*materjal mitfuh minn terzi, asfaltar tat-triq bl-isem Triq Guzeppe Briffa li tinzel ghal pompa, u dura tal-insib inkluz twahhil ta’ sigar aljeni maddawra. Minhabba f'hekk ikkummissjonaw rapport mill-*Malta University Services* (MUS), li tieghu pprezentaw kopja, bl-appellanti jindikaw li dan jikkonferma bl-aktar mod car u inekwivoku li s-sitwazzjoni ta’ l-art inbiddlet mil-lejl ghan-nar a paragun ma dak li kien sar fl-1996. Ghaldaqstant jikkonkludu li t-talba taghhom ghanda tintlaqa anke minhabba li parti minn din l-art giet zviluppata recentement, filwaqt li jkun ghaqli jekk isisr l-ispeci li jinsabu fi stat ta kwazi estinjoni jigu rilokati, filwaqt li speci partikolari li mhumiex ta’ mportanza assoluta jigu ttrasferit fil-parti t’isfel lejn il-wied [Sottomissjoni tal-appellanti datata 7 ta’ Dicembru 2005].

Illi b’replika ghas-sottomissjoni tas-socjeta appellanti, l-Awtorita tirrispondi kif segwenti :
●Fir-rigward tar-rapport ikkummissjonat mill-appellanti tindika li dan jinkludi *Area of Study* (AoS) u jidentifika li l-maggor parti tal-ispeci fi hdan l-AoS huma jew speci tolleranti ghal disturb jew speci li jikkaratterizzaw successjoni sekondarja t'ghelieqi abbandunati. Madankollu rrapport jikkonferma wkoll speci tipici ta’ komunitajiet ta’ garigue/maquis u numru ta’ sigar inkluz tal-harrub. Tindika wkoll li filwaqt li ma’ nstabet l-ebda wahda mill-ispeci ta' mportanza indikati fl-istudji mwettqa fl-1996, it-*timing* tas-survey ma’ kienx adekwat ghal zewg tipi ta’ speci. Tosserva wkoll li filwaqt li ghalkemm ir-rapport jindika sitwazzjoni aghar fir-roqa tal-*maquis* skedata fit-tieni livell, xorta wahda din tinkludi l-prezenza tal-ispeci ferm rari ‘*Rosa Sempervirens*’
●Fir-rigward tal-iskedar ta’ Wied Ghomor tindika li dan huwa ntiz li jaghti protezzjoni lissistem tal-widien, bis-sit in kwistjoni jinsab fil-genb tal-wied u jikkwalifika ghal tali skedar in vista ta’ *habitats* tipici li huma ta’ mportanza ekologika. Tindika li dawn il-widien huma meqjusa li ghandhom valur sinifikati f’termini ta’ geologija u geomorfologija, u li s-sit in kwistjoni jifforma parti ntegrali min din is-sistema ta’ widien. Tispjega li l-protezzjoni talwidien hija mportanti anke min lat ta’ ekologija stante li din hija influenzata min fatturi ambjentali dependenti mis-sistema tal-wied fl-interita taghha, u ghalhekk l-iskedar ta’ porzjonijiet individwali li jinkludu *habitats* naturali ma’ jwassalx ghal protezzjoni adekwata ta’ tali *habitats*. Ghal dak li ghandu x’jaqsam mad-disturb fuq is-sit, dan m’ghandux ikun fattur determinanti ghaliex filwaqt li meta s-sit jista jkun li m’ghandux il-karatteristici necessarji meta jigi kkunsidrat f’izolazzjoni, dan ghandu jigi kkunsidrat fit-totalita talprocess kollu tal-iskedar minhabba li jifforma parti ntegrali mill-genb tal-wied. Tosserva li ghal kuntrarju ta’ dak argumentat mill-appellant, id-disturb tas-sit propju juri l-bzonn ghal aktar konservazzjoni tal-gnub tal-widien li huma ta’ mportanza min lat geomorfologiku u parti ntegrali mill-wied. Finalement jigi osservat li r-rapport ikkummissjonat ma’ jeskludiex il-prezenza ta’ speci mportanti fi hdan l-AoS u li parti mis-sit ghandu jinkludi elementi ta’ komunitajiet *garigue/maquis*, konsegwentament ir-rigenerazzjoni tal-habitat naturali ma’ tistghax tigi eskluza [Sottomissjoni tal-Awtorita datata 8 ta’ Frar 2006].

Illi permezz ta' nota ta' sottomijiet ulterjuri, l-Awtorita ndikat li fi Frar tal-2015 ufficjali tal-*Heritage Planning Uni*t (HPU) u tal-*Environment Protection Directorat* (EPD) ghamlu *survey* tas-sit in kwistjoni ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' speci u *habitats* ta' mportanza ekologika u xjentifika. Min dan is-*survey* irrizulta li filwaqt li l-istat ambjentali huwa wiehed disturbat u dan wassal ghal disturb tal-*habitats* li jikkaratterizaw iz-zona, skont l-EPD hemm il-possibilta ta' rigenerazzjoni ta' tali habitat gialadarba tali disturb jigi mnehhi. Tindika wkoll li l-wied jinkludi diversi stadji ta' successjoni ekologika, u li n-naha tal-lvant ta' din iz-zona ghandha tinkludi rqajja ta' *habitats* ta' *garigue/maquis*, kif ukoll numru ta' sigar protetti u endemici, u *Red Data Book plant species*. Tindika wkoll li ghalkemm l-unika roqa ta' *'Rosa sempervirens'* giet disturbata, iz-zona xorta wahda hija kkunsidrata t'importanza ekologika minhabba l-prezenza ta' diversi speci, filwaqt li r-rigenerazzjoni gradwali ta' dawn l-ispeci li jiffurmaw parti min abitati naturali mportanti ma' tistax tigi eskluza. Tikkonkludi billi taghmel referenza ghar-risposta taghha tal-2006, u tishaq li t-talba tat-tnehhija tal-iskedar m'hijiex guritifikata stante li dan m'ghandux jigi kkunsidrat f'izolazzjoni [Sottomissjoni tal-Awtorita datata 20 t' April 2015].

Illi fir-replika tas-socjeta appellanti gie argumentat li l-Awtorita qed tbiddel ir-raguni primarja tal-iskedar min dak ta' *buffer zone* tal-*maquis* tas-sigar tal-harrub li jinkludi l-ispeci *Rosa Sempervirens*, ghal wahda aktar generika. Jigi mistoqsi kif dan il-principju ma' giex applikat fil-kaz tal-applikazzjoni PA05333/07 fuq in-naha l-ohra tal-wied, u x'inhi l-pozizzjoni tal-MEPA fir-rigward tas-sigar aljeni li jezistu fiz-zona li originarjament kienet tikkonsisti min maquis. Jishqu li l-process kollu gie mibdi meta l-ispeci *Rosa Sempervirens* kienet tezisti, u li issa l-*maquis* tal-harrub gie mirdum b'sitt metri radam, ghalhekk l-ipotezi talMEPA dwar il-possibilta ta' rigenerazzjoni hija wahda impossibli [Sottomissjoni tal-appellanti datata 1 ta' Gunju 2015].

Illi b'nota ta' sottomissjonijiet addizzjonali l-Awtorita tipprovdi *overview* tal-iskedar in kwisjtoni, u tindika li l-attentati sabiex isir zvilupp fuq l-art tal-appellanti beda sa mill-1988 bl-applikazzjoni 5091/1988 li kienet giet rrifjutata minhabba li s-sit kien jaqa barra millkonfini taz-zona tal-izvilupp, b'din giet segwenta b'numru t'applikazzjonijiet ohra fuq l-istess sit u siti kontingenti li lkol gew rrifjutati ghal ragunijiet simili. Tindika wkoll li saret talba sabiex is-sit in kwistjoni jigi nkluz fl-iskema tal-bini tal-Pjan Lokali, liema talba giet rifjutata minhabba l-impatt fuq il-wied, u dan kollu juri li l-Awtorita kienet konsistenti l-approcc taghha matul is-snin. Fir-rigward tal-applikazzjoni PA05333/07 tindika li din tirrigwarda rijabilitazzjoni ta' barriera li tinkludi bini ta' dar tal-anzjani li l-principju taghha kien approvat fil-permess PA06163/97, izda b'dan l-imsemmi kaz it-tnehhija mill-iskedar gie eskluz, u filwaqt li l-ezitu tal-PA05333/07 ghadu wiehed pendenti, dan m'ghandu jkollu lebda influenza fuq l-ezitu tal-appell odjern. L-Awtorita taghmel referenza ghal diversi decizjonijiet mehuda mit-Tribunal diversitament kompost, inkluz dik mehuda fil-kaz odjern fis-sena 2003, u tindika li ghandha tigi mehuda l-istess linja ta' hsieb mehuda fl-appell numru 238/99. Fir-rigward tal-ahhar sottomissjonijiet u argumenti pprezentati millappellanti tindika li dawn huma nieqsa min bazi xjentifika u li s-*surveys* ricenti maghmula fl-2015 mill-ufficjali tal-HPU u tal-EPD juru li tikkonferma l-ezistenza u r-rigenerazzjoni talispeci *'Rosa Sempervirens'*, u turi wkoll il-prezenza ta' sigar densi u pjanti tal-*maquis*, b'dan huwa evidenti wkoll mir-ritratti tal-ajru, u dan jikkonferma l-importanza tal-iskedar sabiex ikun hemm rigenerazzjoni tal-ispeci mportanti. Tispjega wkoll li l-livell ta' skedar fil-Livell 4 gie moghti minhabba li l-valur ekologiku tas-sit ma' giex kkunsidrat sinifikanti qads zoni ohra li jgawdu minn livell ghola ta' protezzjoni (Livell 1 jew 2), u li dan l-iskedar fil-Livell 4 huwa bzonnjuz bhala *buffer zone* ghaz-zoni t'aktar importanza, izda dan kollu ma' jnaqqas xejn mill-importanza tal-iskedar ghaliex is-sit huwa parti integrali mis-sistema tal-widien [Sottomissjoni tal-Awtorita datata 26 t'Awwissu 2015].

Illi l-appell odjern gie ghal diversi drabi differit ghad-decizjoni, bil-kompozizzjoni tatTribunal (precedentament Bord tal-Appell) inbidlet matul iz-zmien. Jirrizulta li fil-mori gew mizmuma zewg accessi fuq is-sit min Tribunali diversament komposti, u meta l-kaz kompla jinstema

quddiem it-Tribunal kif prezentament compost [Skont il-verbali datati 27 t'April 2012 u 22 ta' Lulju 2014], sar access iehor fuq is-sit li fieh itTribunal dar ma l-erja tal-wied li qed taghti ghal Wied Ghomor, u ra l-konfini taz-zona li ghandhom il-*plot* li fis-snin tmenin kienu zona ta' l-izvilupp u li llum-il gurnata skont il-*Local Plan* dan qieghed barra miz-zona tal-izvilupp [Access mizmum fis-26 ta' Awwissu 2021]. Sussegwentament saru wkoll sottomissjonijiet mill-partijiet hekk kif segwenti :

Illi fin-nota ta' sottomissjoni finali tal-appellanti isir riassunt tal-argumentazzjoni pprezentata fil-mori tal-appell, u jigi argumentat li s-sekwenza t'eventwalitajiet relatati malkaz turi li l-Awtorita ma' kienetx konsistenti fl-ghagir taghha f'dak li ghandu x'jaqsam mazzona in kwistjoni. Issir referenza ghal permessi tal-izvilupp mahruga fiz-zona fis-snin tmenin, ir-rapport xjentifiku kkummissjunat mill-MEPA fl-1996, l-iffurmar ta' triq temporanja fl-1997 li tkompli testendi l-isfel lejn il-*pumping station* tad-dranagg, l-iskedar li sar fl-1999 u lappell intavolat minnhom, it-talba ghal *rezoning* li giet rifjutat fl-2005 abbazi tal-prezenza tal-*pumping station*, u r-rapport xjentifika aggornat ikkummissjonat minnhom u pprezentat fl-2005 li skont huma jikkonferma li « *that what was meant to be a protected area with a Level 2SSI suffered substantial fundamental changes that modified its characteristics.* » Tindika li dan huwa sostanzjat b'diversi dokumentazzjoni li hija anness ma' din ir-risposta, u tikkonkludi li l-ahhar tlett dokumenti (immarkati J, K1 u K2) juru kif iz-zona li suppost hija protetta giet maltrattata bil-benedizzjoni tal-istess Awtorita [Sottomissjoni tal-appellanti datata 31 ta' Jannar 2022].

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-Awtorita' tal-Ippjanar gie ndikat li fl-iskedar ta' Wied Ghomor, dan il-wied kien meqjus bhala sit t'importanza ekoloġika u xjentifika, bil-wied kien skedat fil-livelli 2 u 3, u mdawwar b'*buffer zone* fil-livell 4, u filwaqt li kienet saret talba ghal rikonsiderazzjoni mill-iskedar, din kienet giet michuda, u l-iskedar ikkonfermat. Dwar limportanza ekologika u xjentifika tal-wied, ghal darb'ohra tindika li l-importanza tas-sit in kwistjoni li jikkonsisti mill-genb tal-wied hija marbuta mal-integrita' u l-kuntest tal-wied flintier tieghu, u f'dan ir-rigward taghmel referenza ghar-risposti taghha moghtija fl-2006. Taghmel ukoll referenza ghar-risposti moghtija fl-2015 li fihom saret referenza ghal zjarat fuq is-sit u li fihom gie kkonfermat il-prezenza ta' mill-inqas erba' *"healthy dense stands"* ta' *'Rosa Sempervirens'* b'dan ikompli jikkonferma li r-riginerazzjoni tas-sit hija possibli ghaliex ir-rapport ikkummissjonat mill-appellanti fl-2005 kienet instabet roqgha wahda biss ta' din lispeci. Tindika li minkejja d-disturb u pressjoni antropogenika, Wied Ghomor iservi ta' *green lung* u *green enclave* bejn tlett lokalitajiet urbani, u ghalhekk l-argument tal-applikant dwar id-disturb tas-sit bl-ebda mod m'ghandu jservi bhala pretest sabiex titnehha l-protezzjoni, anzi ikun iktar ta' benefiċċju ghall-ekologija tal-wied kieku jsir riabilitazzjoni b'mod ghaqli u dan anke kif mahsub fil-Pjan Lokali permezz tal-*policy* NHSW06. Tishaq ukoll li m'ghandux ikun hemm kontestazzjoni li s-sit barra mill-konfini taz-zona tal-izvilupp ghaliex ghaliex din kienet tnehhiet mill-iskema tal-bini fl-1983, filwaqt li t-triq imsemmija mill-appellanti kienet iffurmatha bhala parti mill-obbligi relatati mal-hrug tal-permess PA07001/96, b'dan sar qabel ma gie skedat il-wied. Fir-rigward ta' l-izvilupp ta' zewg binjiet u *pumping station* tindika li dawn saru qabel ma dahal fis-sehh il-Pjan ta' Struttura tal-1990 u l-Pjan Regolatur tal-1989, ossia qabel dahlu fis-sehh ligijiet u r-regolamenti li permezz taghhom sar l-iskedar. Tindika wkoll li bl-iskedar il-wied jista jigi mmaniggjat ahjar, izda li dan ma' jxissirx li ma' tista ssir l-ebda tip t'alterazzjoni, u taghmel referenza ghal Artikolu 81 tal-Kapitolu 552 intiza sabiex jassigura li ma jsirx izjed degradazzjoni ta' art skedata, kif ukoll ghal *policy* NHCV01 tal-Pjan Lokali li tipproteġi il-wirt naturali taz-zona u b'mod specifiku Wied Ghomor li jinkludi diversi denominazzjonijiet ta' protezzjoni fl-istess pjan. Ghalhekk it-talba li jitnaqqas l-iskedar tmur kontra l-objettivi tal-Pjan Lokali, kif ukoll l-ghanijiet tal-iskedar. LAwtorita taghmel ukoll referenza għad-diversi decizjonijiet mehuda mit-Tribunal diversitament kompost, inkluz dik mehuda fil-kaz odjern [Sottomissjoni tal-Awtorita datata 28 ta' Frar 2022].

Ikkunsidra

L-Ewwel, it-Tieni, it-Tielet u r-Raba Aggravji

Dawn l-aggravji qed jigu kkunsidrati u ttrattati flimkien stante li l-argumenti migjuba fihom jinkludu element komuni, ossia l-inkluzzjoni o meno tas-sit odjern fl-iskema tal-bini, u l-izviluppabbilta tal-istess sit.

It-Tribunal jibda billi josserva li m'hemm l-ebda kontestazzjoni bejn il-partijiet li s-sit in kwistjoni kien fis-snin tmenin jifforma parti mill-iskema tal-bini, izda hekk kif argumentat mill-Awtorita fil-mori tal-appell, il-kontestazzjoni f'dan l-appell tirrigwarda l-iskedar u mhux l-iskema tal-bini. It-Tribunal josserva li hekk kif gie ndikat fin-nota finali tal-Awtorita, m'ghandux ikun hemm kontestazzjoni li sa min qabel ma' sar l-iskedar fl-1999, is-sit kien u baqa barra mill-konfini taz-zona tal-izvilupp, u fil-fatt fuq dan m'hemm l-ebda kontestazzjoni mill-partijiet. Illi ghaldaqstant l-argumentazzjoni tal-appellanti li huma sofrew dannu finanzjarju u ingustizzja m'ghandha l-ebda merti ta' ppjanar, u dan ghaliex il-mertu talappell odjern huwa jekk l-iskedar in kwistjoni huwiex wiehed gustifikat. Barra min hekk, ghalkemm l-appellanti ndikaw li l-art taghhom giet eskluz b'mod temporanju mill-iskema talbini, naqsu milli jgibu xi tip ta' provi kif tali sar b'mod temporanju, filwaqt li hekk kif indikat mill-Awtorita, it-talba li kienet sabiex is-sit jigi nkluz fl-iskema tal-bini tal-Pjan Lokali kienet giet rifjutata u dan il-pjan regolatorju kif approvat juri li s-sit odjern huwa eskluz mill-iskema tal-bini li hemm fl-inhawi [Skont mapep SG1 u SG3 tal-Pjan Lokali]. Jigi osservat ulterjorment li hekk kif indikat l-Awtorita, jirrizulta li segwenti ghall-hrug tal-permessi tal-izvilupp ghal bini ta' zewg *plots* (mahruga meta l-art kienet inkluza fl-iskema tal-bini) saru diversi attentati sabiex isir zvilupp wara li s-sit ma' kienx ghadu fl-iskema tal-bini, izda dawn l-applikazzjonijiet gew rrifjutati.

It-Tribunal ikompli josserva li l-*plots* mibnija li ghalijhom taghmel referenza s-socjeta appellanti huma eskluz mill-iskedar in kwistjoni, bl-iskedar jibda propju mill-partijiet li fuqhom jaghtu l-hitan t'appoggi tal-imsemmija binjiet. L-appellanti jargumentaw li abbazi ta' principji tal-ippjanar, l-iskema tal-izvilupp ghandha tigi estiza sabiex dawn il-hitan t'appoggi jigu trattati. It-Tribunal ghal darb'ohra jirrimarka li l-appell odjern jirrigwarda l-merti taliskedar, u mhux jekk is-sit odjern ghandux jigi inkluz fl-iskema tal-bini, b'din hija kwistjoni li tmur oltre l-gurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal ghaliex l-iskema tal-bini hija stabbilita skont ilpjanijiet approvati, bhal ma' hu il-Pjan Lokali imsemmi hawn supra. Ghaldaqstant it-Tribunal jastjenti milli jikkunsidra ulterjorment kwistjonijiet imqajjma mill-appellanti fir-rigward talizviluppabbilta tas-sit in kwistjoni, u ghar-ragunijiet hawnhekk moghtija jichad l-ewwel erba aggravji.

Il-Hames u s-Sitt Aggravji

Dawn l-aggravji jitrattaw il-merti tal-iskedar in kwistjoni. Fl-ewwel lok huwa tajjeb li jigi osservat li l-aggravji mressqa fir-rikors promotur jonqsu milli jitrattaw b'mod dirett il-merti tal-iskedar in kwistjoni, ossia l-iskedar fil-Livell 4 tas-sit in kwistjoni, dan ghaliex fil-hames aggravju jitqajjem biss thassib fir-rigward tan-nuqqas t'inkluzzjoni fl-iskedar tal-barriera talqawwi, filwaqt li fis-sitt aggravju jigi argumentat li l-klassifikazzjoni tal-iskedar fil-Livell 2 moghti lill-art faccata tas-sit taghhom hija wahda "*overrated*"*.* Madankollu fil-mori tal-appell gew mressqa diversi argumenti mill-appellanti li b'mod dirett jittrattaw il-merti tal-iskedar tas-sit odjern, u ghaldaqstant huwa mehtieg li dawn jigu kkunsidrati mit-Tribunal, hekk kif ser isir.

It-Tribunal jibda billi josserva li n-nuqqas t'inkluzzjoni fl-iskedar tal-barriera tal-qawwi, kif ukoll il-klassifikazzjoni tal-iskedar fil-Livell 2 tal-art faccata tas-sit odejn m'humiex mertu talappell odjern, ghaliex l-appell odjern huwa fil-konfront tal-iskedar fil-Livell 4 li jaffetwa s-sit tal-appellant, u ghaldaqstant it-Tribunal jastjeni milli jikkunsidra argumenti u lmenti talappellanti mqajjma f'dan ir-rigward.

Illi l-argumenti mressqa mill-appellanti huma principarjament imsejjsa fuq ir-rapport ikkummissjonat minnhom li kien gie prezenta fl-4 ta' Jannar 2006 [An ecological appraisal of a site at Tat-Tuffieh, Wied Ghomor, limits of San Gwann, Malta, November 2005], f'liema rapport esperti independenti analizzaw il-valur ekologiku u xjentifiku tas-sit u tal-madwar, u fil-konkluzjoni ta' dan jinghad [Referenza ghal paragrafu 37 tal-istudju ekologiku]:

i. Illi s-sit mertu tal-appell mhuwiex suggett ghal ebda kommunita' ta' speci li jista' jitqies bhala protett u ta' valur ekologiku u xjentifiku ;

ii. Illi fil-madwar u fil-vicinanzi immedjati hemm prezenza ta' speci naturali li huma protetti u ta' valur ekologiku skont ir-*Red Data Book for the Maltese Islands*.
iii. Illi s-sit mertu tal-appell m'ghadx baqalu speci protetti li kienu gew rekordjati fuq is-sitmeta sar l-istharrig taz-zona fl-1996, u liema stharrig kien il-bazi tal-iskedar tas-sit ;
iv. Illi l-ispeci ta' valur fuq is-sit biswit li huwa protett bhala *Level* 2 ghadha prezenti, izda l-istat ta' dan il-valur deterjora minhabba l-bini ta' *pumping station* vicin u kif ukoll it-tfiegh ta' materjal ta' kostruzzjoni fl-inhawi ;
It-Tribunal josserva ulterjorment li fil-mori tal-appell, l-appellanti jaghmlu enfasi qawwija fuq dwar l-istat degradat tas-sit u l-effett ta' dan fuq l-ispeci rari, b'mod specifiku l-ispecti blisem *Rosa sempervirens*, li kif gie identifikat fir-rapport fl-2005 kienet tikkonsisti min roqa wahda biss (fi stat hazin) li kienet prezenti fil-*maquis* skedata fit-tieni livell.
Illi f'dan ir-rigward, it-Tribunal josserva li hekk kif gie ndikat fir-risposti tal-Awtorita, linkluzzjoni tas-sit odjern fl-iskedar fil-Livell 4 m'huwiex marbut biss mal-prezenza ta' xi speci protetta jew rari, anzi huwa rikonoxxut mill-istess Awtorita li kif indikat fir-rapport ikkummisjonat mill-appellanti, is-sit huwa wiehed disturbat li jinkludi speci li jikkaratterizzaw successjoni sekondarja t'ghelieqi abbandunati. L-Awtorita madankollu targumenta li dan ma' jnaqqas xejn mill-importanza tal-iskedar tas-sit li jikkonsisti min genb ta' wied, ghaliex dan huwa parti ntegrali mis-sistema tal-widien li jgawdu minn livell ghola ta' protezzjoni (Livell 2 jew 3). Dan gie spjegat b'mod ferm akkurat fir-risposta tal-Awtorita segwenti ghar-rapport ikkummissjunat mill-appellanti [Sottomissjoni tal-Awtorita datata 8 ta' Frar 2006], li fiha gie ndikat li l-widien huma meqjusa li ghandhom valur sinifikati f'termini ta' geologija u geomorfologija, u li s-sit in kwistjoni jifforma parti ntegrali min din is-sistema ta' widien. L-Awtorita spjegat ukoll li lprotezzjoni tal-widien hija mportanti anke min lat ta' ekologija stante li din hija influenzata min fatturi ambjentali dependenti mis-sistema tal-wied fl-interita taghha, u ghalhekk liskedar ta' porzjonijiet individwali li jinkludu abitati naturali ma' jwassalx ghal protezzjoni adekwata ta' tali abitati, konsegwentament id-disturb ta' xi parti min sit skedat m'ghandux ikun fattur determinanti ghaliex tali m'ghandux jigi kkunsidrat f'izolazzjoni.
Illi fl-argumentazzjoni tal-appellanti jinghad ukoll li l-Awtorita qed tbiddel ir-raguni primarja tal-iskedar ghal wahda aktar generika, bl-appellanti jindikaw li l-iskedar kien dak ta' *buffer zone* tal-maquis tas-sigar tal-harrub li jinkludi l-ispeci *Rosa Sempervirens*. It-Tribunal josserva li l-appellanti naqsu milli sostnu l-argumenti taghhom bi provi, filwaqt li josserva ulterjorment li l-iskedar in kwistjoni kif gie ppublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Gunju 1999 taqra kif segwenti:
« L-Awtorita ta' l-Ippjanar b'din tiddikjara l-proprjeta li gejja, jigifieri :-
Wied Ghomor u Wied il-Kbir limiti ta' San Gwann, San Giljan u s-Swieqi
(ara l-pjanta f'pagna 4284) bhala inkluza fil-Lista ta' Proprjeta Skedata, skond l-artikolu 46 ta' l-Att ta' l-1992 dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp.
L-Awtorita tiddikjara l-proprjeta msemmija bhala:
Area ta' Importanza Ekologika u Sit ta' Importanza Xjentifika ta' Livell 2 u Livell 3, imdawra b' *buffer zone* ta' Livell 4, skond it-termini tal-*Policies* RCO 10 u RCO 12 tal-Pjan ta' Struttura u tikkwalifika ghal protezzjoni skond klawsoli 15.34, 15.38, 15.39 u 15.40 ta' l-*Explanatory Memorandum* ta' l-istess Pjan ta' Struttura.
L-Awtortita ta' l-Ippjanar tezercita s-setghat taghha ta' twettiq, kif imfissra f'artikoli 46, 52, 53 u 55 ta' l-Att, fil-kaz ta' xi ksur tad-dispoizzjonijiet ta' l-Att dwar l-Ippjanar ta' l-Izvilupp f'dak li jirrigwarda Proprjeta Skedata. »

Illi mis-suespost jirrizulta li l-*buffer zone* ta' Livell 4, li s-sit odjern jifforma parti minnu, jagixxi bhala *buffer* taz-zoni skedat fil-Livell 2 u Livell 3, u mhux limitat ghal *buffer* tas-sit adjacent man-naha tal-lvant skedat fil-Livell 2. Dan ifisser li l-iskedar tas-sistema tal-widien, inkluz il*buffer zones*, isir b'mod olistiku, u dan il-fattur tal-iskedar huwa rifless ukoll fis-sommarju tal-istess hekk kif muri fuq il-*Mapserver* tal-Awtorita li jaqra hekk kif gej : *« Three tributaries constitute the beginning of this valley system: Ta' Wied il-Kbir, Ta' Wied Ghomor and Misrah Lewza. The valley systems is composed of lower coralline limestone rendering the valley*

beds very permeable. » Ghaldaqstant it-Tribunal huwa qbil ma' l-Awtorita f'dak li ghandu x'jaqsam mal-mod kif sar l-iskedar tas-sistema tal-widien, inkluz il-gnub taghhom, u ma' jaqbilx mat-tezi tal-appellanti li ladarba kien hemm xi tip ta' degradazzjoni tas-sit, tali jikkomprometti l-iskedar ta' dak is-sit partikolari. Dan ghaliex jekk isir hekk, il-process taliskedar ta' tali widien ikun wied spezzettat li possibilment jikkomprometti l-integrita talistess widieni u l-iskedar taghhom. *Di fatti* jirrizulta li hekk kif gie ndikat fir-nota finali talAwtorita, l-appell odjern jifforma parti min sensiela ta' appelli li kienu saru fil-konfront taliskedar, b'dawn l-appelli, inkluz l-appell odjern, kienu gew michuda mill-Bord tal-Appell. Madankollu kif indikat precedentament id-decizjoni mehuda fil-kaz odjern kienet giet annullata minhabba l-imsemmija decizjoni ma' gietx moghtija fl-isem tas-socjeta' appellanti *Mira Estates Limited*.

Illi kif gie osservat mill-istess Awtorita, ir-rapport ekologiku prezentat mis-socjeta appellanti wkoll jikkonferma l-valur ekologiku u xjentifiku ta' Wied Ghomor, u filwaqt li l-Awtorita' rikonoxxiet il-fatt li s-sit illum huwa wiehed disturbat, din tirrimarka wkoll li l-istudju jindika l-prezenza ta' speci naturali bhal '*garigue and/or maquis communities*', u ghalhekk tikkonkludi li s-sit ghandu l-potenzjal li jirrigenera u jirkupra l-abitat naturali li kien jikkaratterizza lis-sit. Sussegwenti, f'nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri [Referenza ghal sezzjoni numru 5 u 6 tar-rapport bid-data tas-26 t'Awwissu 2015], bl-Awtorita' tallppjanar prezentat evidenza li wara li sar access fis-16 ta' Lulju 2015 fuq is-sit, gie konfermat il-prezenza ta' speci protetti, u partikolarment ir-*Rosa sempervirens*, u li dawn lispeci jinsabu fi stat tajjeb. Ghalhekk jirrizulta li l-Awtorita ppruvat it-tezi taghha li s-sit ghandu potenzjal li jiggenera l-valur ekologiku tas-sit, billi wriet li l-ispeci endemici regghu instabu fuq is-sit aktar ricenti, u skont l-Awtorita' dan il-fattur jkompli jimmerita l-protezzjoni tas-sit bhala *Level 4 Area of Ecological Importance*. It-Tribunal josserva li linkluzzjoni tas-sit odjern fl-iskedar Livell 4 hija intrinsikament marbuta mas-sistema talwidien skedati fil-Livell 2 u 3, u mhux mal-iskedar fil-Livell 2 tas-sit adjacenti fuq in-naha tallvant, u jekk xejn, l-imsemmi skedar fil-Livell 2 jimmilita ulterjorment favur l-iskedar tas-sit odjern.

It-Tribunal jikkunsidra li l-appellant baqa' jibbaza l-argument tieghu fuq l-istudju talekologija li sar hmistax il-sena ilu, u filwaqt li l-imsemmi rapport juri li f'dak iz-zmien is-sit kien wiehed disturbat, jirrizulta li s-sit rega riggenera l-valur ekologiku tieghu. Pero, aktar min hekk, it-Tribunal jissolleva li l-iskedar in kwistjoni sar lura fl-1999 u l-appellanti fl-ebda mument ma' pprezentaw xi evidenza li fil-mument meta sar l-iskedar, is-sit ma' kienx jimmerita tali skedar. L-appellanti jaghmlu biss referenza ghal sekwenza t'eventwalitajiet li sehhew qabel jew wara d-decizjoni tal-iskedar, izda l-mertu tal-appell odjern ma' jirrigwardax talba ghal rikonsiderazzjoni tal-iskedar, izda l-iskedar innifsu li sehh fl-1999. Ghaldaqstant ir-rapporti segwenti li sar kemm min-naha tal-appellanti (skont ir-rapport ikkummissjonat fl-1999) u min-naha tal-Awtorita (skont l-ispezzjonijiet li saru fl-2015) dwar is-sitwazzjoni ekologika tas-sit matul is-snin mhijiex tant ta' relevanza. *Di fatti* huma l-istess appellanti li fl-argumentazzjoni taghhom jattentaw jiskreditaw ir-rapport ekologiku li sar fl-1996 li kien gie kkummisjonat mill-istess MEPA ghal fini ta' l-iskedar taz-zona li taffetwa ssistema ta' widien inkluz Wied Ghomor li sehh fl-1999, pero dan sar minghajr ebda bazi ta' prova, ossia li kien hemm xi tibdil materjali li sehh bejn l-1996 u l-1999. It-tibdil magguri li tTribunal seta josserva f'dan il-perjodu huwa l-asfaltar tat-triq li twassal ghall-pumping station li jidher li sar bejn l-1998 u l-l-2004 [Skont ir-ritratti mill-ajru fuq il-Mapserver tal-Awtorita], pero tali xogholijiet jaffetwaw iz-zona skedata fil-Livell 2 biswit is-sit odjern, u kif indikat aktar kmieni, mis-*surveys* li saru mill-Awtorita fl-2015 jirrizulta li s-sit rega riggenera l-valur ekologiku tieghu, tant li l-ispeci *Rosa sempervirens* tinsab fi stat tajjeb.

It-Tribunal josserva wkoll li filwaqt li l-appellanti jaghmlu accenn ghal diversi applikazzjonijiet u permessi, dawn m'ghandhom l-ebda rilevanza ghall-merti tal-appell odjern ghaliex l-imsemmija applikazzjonijiet jikkoncernaw proposti ghal zvilupp li gew sottomessi wara li kien sar l-iskedar in kwistjoni, b'dan huma l-applikazzjonijiet PA05333/07, PA04270/08 u PA03480/16.

Oltre min hekk, filwaqt li l-appellanti jaghmlu accenn partikolari ghall-applikazzjoni PA05333/07, jirrizulta li s-sit relattiv jinsab fuq in-naha l-ohra tal-wied u fuq sit li fil-maggor

parti tieghu mhuwex suggett ghal skedar, u nonostante dan, it-Tribunal kif diversament kompost xorta wahda ddecieda li l-zvilupp propost ma kienx ser ikun fl-interess talprotezzjoni taz-zona tal-wied [Skont id-decizjoni moghtija fl-1 ta' Marzu 2018 fl-appell numru 194/16]. Fir-rigward tal-permess l-ohra, it-Tribunal josserva li IPA03480/16 ma' jinkludi l-ebda *enrochement* fuq l-iskedar mijsub fiz-zona u filwaqt li l-PA04270/08 jinkludi *enrochement* zghir fuq iz-zona skedata fil-Livell 4, din ma' tirrigwardax is-sit odjern soggett ghal kkontestazzjoni.
Ghaldaqstant fil-fehma tat-Tribunal l-iskedar tas-sit odjern fil-Livell 4 huwa wiehed gustifikat stante li s-sit jikkonsisti mill-genb ta' Wied Ghollieqa, u ghalhekk jifforma parti integrali missistema tal-widieni li huma skedati fil-Livell 2 u 3. Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad ilhames u sitt aggravji.

Decide :
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-appell u jikkonferma l-iskedar kif ppublikat fl-1 ta' Gunju 1999.

Ikkunsidrat

L-aggravju tas-socjeta appellanti hu s-segwenti. Tissottometti illil meta l-appellanti xtrat l-art kienet inkluza f'zona ta' zvilupp izda giet skedata meta beda l-process ta' zvilupp tas-sit. Qalet ukoll illi wara l-iskedar n-natura tas-sit inbidel sensibbilment u hu zball tat-Tribunal li jsostni li skedar tal-1999 ghandu jibqa' jkollu effett anki llum tant li t-Tribunal qal li meta sar l-iskedar fl-1999 l-appellanti ma gabet ebda prova li ma kienx jimmerita l-iskedar. L-appellanti ipprezentat studju ta' esperti li hejjew rapport fejn tirreleva li dak li kien jimmerita protezzjoni llum hu kompletament distrutt b'xoghlijiet maghmula mill-Gvern stess. Tghid li s-sit gie skedat biex ikun buffer ghal zona ma' genbha li fiha kien hemm 'maquis' tal-harrub bi pjanta identifikata bhala 'rosa semprevivens'. Iz-zona in kwistjoni saru zviluppi fiha li bidlu n-natura taghha fosthom saret prolungazjoni ta' triq li qasmet iz-zewg zoni u inbniet pumping station f'nofs il-'maquis'. Intefa' wkoll materjal fejn gie mirdum il-'maquis' u inghata permess ta' bini fl-2016 li kompla estenda r-radam. It-Tribunal irrikonoxxa dawn il-fatti pero ma ikkonsidrax sew l-effetti. L-appellanti wkoll tmeri dak li qal it-Tribunal li rapport tal-2015 wera ripristinar tax-xitla 'rosa semprevivens' billi din ix-xitla tinstab l-isfel fil-wied mhux fis-sit mertu tal-appell. Dan ir-rapport saret referenza ghalih fit-trattazzjoni finali.

Il-Qorti tqis li dan l-appell ma fih ebda mertu billi ma hux mibni fuq punt ta' ligi izda fuq apprezzament ta' fatti li saru mit-Tribunal. Dan ma jaqax fil-mansjoni ta' din il-Qorti u l-appell ifalli ghal din ir-raguni wahedha.

Pero din il-Qorti tirreleva illi l-punti mqajma gew kollha mistharrga fl-appell u t-Tribunal ikkonsidrahom wahda wahda u immotiva d-decizjoni tieghu. Jibda biex jinghad li kuntrarjament ghal dak li tghid l-appellanti s-sit gie skedat livell 4 bhala buffer ghal zoni skedati fil-livell 2 u 3 u mhux limitat ghaz-zona adjacenti. Dan jidher mill-iskedar pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Gunju 1999. It-Tribunal qies li l-iskedar ma kellux jiqies f'izolament izda b'mod olistiku ghal widien imsemmija fl-istess skedar. Rigward l-izviluppi li saru t-Tribunal ha konjizzjoni taghhom pero mill-fatti quddiemu wasal ghal konkluzzjoni fattwali illi z-zona kienet qed tirrigenera ruhha fejn anki x-xitla 'rosa semprevivens' kienet ukoll qed tizdied u titkattar. Ghalkemm it-Tribunal isemmi li l-appellanti sostniet it-tezi taghha fuq rapport li sar fl-2015, qies li dak li kien rilevanti hu illi l-iskedar kien meritat meta sar u ma hemmx prova ghal kuntrarju u illi minkejja l-izviluppi li sehhew, dan l-iskedar ma tilifx ir-rilevanza tieghu. In kwantu ghal lanjanza tal-appellanti li meta xtraw l-art din kienet zviluppabbli, din mhix konsiderazzjoni li tolqot l-iskedar fl-isfond tal-ligi tal-ippjanar ghaliex is-suggett tal-appell hu t-tnehhija tal-iskedar ghal raguni li c-cirkostanzi ma ghadhomx tali li jimmeritaw skedar, argument li t-Tribunal fuq kwistjonijiet ta' fatt u teknika cahad, liema cahda ma tikkostitwix punt ta' ligi.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Mira Estates Limited u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-20 ta' Lulju 2023, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur