QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 28 ta' Mejju, 2025

Numru 4

Appell Nru. 76/2024

Clint Borg

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Clint Borg tat-3 ta' Dicembru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Novembru 2024 li biha ikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni PA422/22 'proposed reconstruction of underground reservoir, sanctioning of pump room, deposition of agricultural soil and planting of indigenous trees, construction of rubble wall and timber gates to deliniate agricultural field' fir-Rabat;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud;

Rat ir-risposta ta' Romina Cachia, terz interessata li wkoll issottomettiet lil-appell kellu jigi michud;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell jikkoncerna l-applikazzjoni PA 422/22 li fiha saret talba ghal kostruzzjoni ta' gibja tal-ilma taht l-art, sanzjonar ta' pump room, depositu ta' hamrija u thawwil ta' sigar indigeni, kostruzzjoni ta' hitan tas-sejjiegh u xatba tal-injam. Is-sit in metru jinsab f'zona rurali maghrufa 'Ta Margia', fil-lokalita tal-Bahrija.

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar fuq bazi ta' erba' (4) ragunijiet ta' rifjut, ossia:
1. Illi l-gibja tal-ilma proposta hija eccessiva u tmur kontra kriterju 2 fil-Policy 2.7A tar-Rural Policy & Design Guidance (RPDG) 2014, filwaqt li l-pozizzjoni tas-sit hija wahda sensittiva li tinkludi elementi arkeologici u habitats naturali, b'hekk il-proposta hija bi ksur tal-policies 1.2G & 1.2H tal-istess linja gwida RPDG 2014. Ghaldaqstant il-proposta tmur kontra Rural Objective 4 tal-iStrategic Plan for Environment & Development (SPED).
2. Illi l-pump room proposta tmur kontra kriterju 5 fil-Policy 2.7A tal-RPDG 2014 stante li lart fiha inqas mill-minimu ta' tomna skont LPIS dok. 79a, u l-gibjun ukoll mhux accettabli.
3. Illi d-depositu ta' hamrija fuq art xaghri jmur kontra policies 1.2G & 1.2H tal-RPDG 2014, b'hekk il-proposta tmur kontra Rural Objective 4 tal-iSPED.
4. Illi l-hitan ta' demarkazzjoni ser jirrizultaw fi qsim t'art t'inqas minn tomna, b'kunflitt ma' kriterju 4 fil-Policy 2.9 tal-RPDG 2014, filwaqt li l-kostruzzjoni ta' dawn il-hitan fuq sit sensittiv u fi hdan zona skedata jmur kontra policies 1.2G & 1.2H tal-istess RPDG 2014.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' bis-segwenti erba' (4) aggravji, fejn jindika:
i. Illi filwaqt li l-ewwel raguni ghar-rifjut titkellem dwar is-sensittivita tas-sit, is-Sovratendenza ssuggeriet li dan it-thassib jista' jingheleb meta kkunsidrat fejn se tigi ssir il-giebja, u ma ngiebet ebda prova li qed issir il-qerda ta' xi habitat naturali;
ii. Illi t-tieni raguni ghar-rifjut hija fattwalment zbaljata ghaliex minn ezami mwettaq mill-AAC instab li huwa rregistrat b'total ta' 1.4.8 tumoli;
iii. Illi t-tielet raguni ghar-rifjut hija fattwalment zbaljata ghaliex ma jirrizultax li qatt intefghet hamrija fuq ix-xaghri. Jindika li dak li gara huwa li maz-zmien, il-hamrija 'ixxammret' stante li s-sit kien safa abbandunat, u dan b'kuntrast mal-eghlieqi fil-madwar li evidentement baqghu jigu kkurati mill-bdiewa;
iv. Illi r-raba' raguni ghar-rifjut ma tinftihemx ghaliex dak li qed jigi propost huwa in linea ma' dak li huwa pprovdut fil-Policy 2.9 tal-RPDG 2014, dan in vista li s-sit fieh aktar minn tomna u b'hekk jista jsir hajt ta' mhux aktar minn 0.6 metri, kif qed jigi propost.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, u fir-risposta taghha tinkludi l-punti segwenti:
● Illi t-thaffir tal-art sabiex tinbena l-giebja ser ikun t'impatt negattiv kemm fuq il-pajsagg, kemm mill-lat ta' arkeologija u kif ukoll mill-lat ambjentali. Tindika li l-parti ta' fuq tas-sit jikkonsisti minn art agrikola u li l-bqija tas-sit jikkonsisti f'art xaghri, art ferm sensittiva u protetta b'numru ta' skedar hekk kif spjegat fil-case officer report a fol 86a. Tindika wkoll li t-thaffir tal-art sabiex tinbena l-giebja ser isir direttament fuq cart ruts ezistenti (prova MC1) u li s-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali (SCH) kienet ben cara fir-risposta taghha fejn sehqet li l-giebja tista' tigi kkonsiderata biss fil-parti ta' fuq tas-sit. Tosserva wkoll li l-prova dwar il-qerda ta' xi habitat naturali hija r-risposta tal-Awtorita' tal-Ambjent u r-Rizorsi (ERA) a fol 80a li fieh sar studju specifiku tal-impatt tramite tal-'Assessment in terms of the Flora, Fauna and Natural Habitat Protection Regulations'.
● Illi ghalkemm m'hemmx oggezzjoni mill-Kumitat ta' Konsulenza dwar l-Agrikoltura (AAC), skont ilparagrafu 2.7.2 tal-RPDG 2014, giebja ghandha tkun ta' daqs proporzjonali mal-art agrikola stante li l-iskop taghha huwa li sservi ghall-agrikoltura. B'hekk fil-kaz odjern l-art agrikola hija biss 478 m.k., u d-daqs tal-giebja b'volum ta' 160 metru kubu (m.kb) huwa kbir wisq, u bl-istess mod il-proposta talpump room wkoll tmur kontra Policy 2.7A. Oltre minn hekk, tirrivela li s-sit odjern huwa kolpit b'Avviz Biex Tieqaf u Ta' Twettiq attiv b'referenza ECF 839/05, u li skont ritratti mill-ajru a fol 82a giet mibnija kamra, b'hekk il-proposta odjerna hija attentat sabiex jinghata permess ghal kamra li nbniet b'mod illegittimu u fuq art tant sensittiva. Tindika li l-kamra kif prezentati a fol 7c teccedi lgholi massimu ta' 2 metri ndikat fil-kriterju 5 tal-Policy 2.7A.
● Illi t-tqeghid tal-hamrija fuq art xaghri huwa ampjament evidenti meta wiehed josserva t-tibdiliet fir-ritratti mill-ajru a fol 82a, u n-negligenza tal-appellant biex jregga' lura s-sit odjern fl-istat originali tieghu bl-ebda mod ma jista' jiggustifika s-sanzjonar ta' dan l-intervent. Tindika li millpubblikazzjoni tal-Avviz EC 839/05 l-erja tax-xaghri mghottija mill-hamrija zdiedet bil-bosta, u tesprimi t-thassib taghha kif din il-hamrija 'ixxammret' meta l-parti tas-sit

maghmul minn art agrikola jinsab f'livell aktar baxx mill-art xaghri, u f'dan ir-rigward taghmel referenza ghall-prova MC2 elenkata mar-risposta. Taghmel referenza wkoll ghar-risposti mibghuta mill-Awtorita' talAmbjent u r-Rizorsi u mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali li oggezzjonaw ghall-interventi mitluba ghas-sanzjonar u ssostni li d-decizjoni tal-Kummissjoni kienet wahda gusta u fondata.

● Illi ghal darb'ohra ssostni li s-sit odjern mhuwiex maghmul minn hamrija fl-intier tieghu, u ladarba l-agrikola testendi biss fuq erja ta' circa 478 m.k., dan huwa inqas mit-tomna art mitluba fil-kriterju 4. Dan filwaqt li ssostni li l-proposta ghall-kostruzzjoni ta' hitan dirrettament fuq xaghri ser tkun ta' impatt negattiv, hekk kif indikat f'din ir-raba raguni ghar-rifjut.

Illi f'dan l-appell hemm partecipi wkoll terza persuna interessata li kienet registered objector filkors tal-applikazzjoni odjerna, b'din bghatet risposta ghall-appell fejn tindika li d-decizjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar hija kompletament korretta u timmerita li tigi kkonfermata fl-intier taghha, u dwar l-aggravji mressqa tipprezenta l-punti segwenti:

● Illi s-sit jinsab f'zona importati u sensittiva minn lat ambjentali u arkeologiku, u l-giebja hija proposta ezattament fejn hemm ghaddejjin cart ruts, b'hekk dawn inevitabbilment sejrin jigu distrutti ghal dejjem. Jindika wkoll li s-Sovrantendenza ma' tat l-ebda suggerimenti ta' kif tista' tigi permessa li ssir il-giebja fil-parti tal-art xaghri ghaliex din rrimarkat biss li l-giebja tista' tigi fil-parti tas-sit li minn dejjem kien bil-hamrija, u li l-kostruzzjoni ta' din il-giebja ser certament jiddistruggi b'mod permanenti l-habitats naturali li huma protetti u li jifformaw parti mill-art xaghri, dan kif evidenzjat permezz ta' dok a fol 80a.

● Illi l-appellant ghamel konkluzjonijiet u interpretazzjoni hazin ta' dak li qal l-AAC ghaliex dan irid jigi nterpretat fil-kuntest ta' x'irritenew stakeholders ohra, u fil-kaz odjern 1-Awtorità ikkunsidrat l-osservazzjonijiet tal-istakeholders kollha u fl-assjem taghhom dehrilha illi hi kellha tghaddi sabiex tirrifjuta tali applikazzjoni fl-intier taghha.

● Illi 1-appellant qed jipprova jiggustifika illegalita li huwa wettaq milquta bl-EC 839/05, fejn dan b'mod abbuziv ddeposita kwantità sostanzjali ta' hamrija fuq ix-xaghri, kif inhu mill-iktar evidenti mill-aerial photos esebiti, imbaghad hawwel diversi sigar ghal skopijiet ta' kacca. Tindika wkoll li l-gustifikazzjoni tal-appellant li 'ixxamret' il-hamrija ma' ghadha xejn mis-sewwa stante li x-xaghri jinsab f'livell iktar gholi mill-parti tal-art li ghandha l-hamrija, b'tali gustifikazzjoni qatt ma giet imressaqa qabel lanqas meta nhareg l-ECF 839/05.

● Illi r-raba raguni tar-rifjut hija cara u li taghti ebda lok ghal interpretazzjoni, u l-bini tal-hitan tassejjieh fuq xaghri mhux biss ma' jaghmilx sens, izda ser tkun qed issir fuq art ferm sensittiva u din kontra diversi policies ndikati mill-Awtorita. Barra minn hekk, il-kostruzzjoni ta' parti minn dawn il-hitan qed jigi propost fuq proprjeta li ma tappartjenix lilu u ser anke jiddisturbaw servitujiet ta' access li jgawdu minnhom huma u diversi persuni ohra [Sottomissjoni tal-10 ta' Lulju, 2023];

Illi fil-mori l-appellant prezenta serje ta' domandi li gew imwiegba hekk kif segwenti:

- Illi fir-risposta ghad-domanda pprezentata nhar is-27 ta' Lulju 2023 indirizzata lejn il-Kumitat ta' Konsulenza dwar l-Agrikoltura (AAC) fejn gie mistoqsi x'analazi twettqet biex waslet ghal rakkomandazzjoni favorevoli, gie mwiegeb li l-assessjar li jsir huwa mil-lat agrikolu u skont l-RPDG 2014, fejn peress li l-art giet rregistrata mal-Agrikoltura, il-giebja hija 'kbar minn 100m kubu u that 0.5m hamrija u l-pump room hija inqas minn 4 m.k., ma nstabietx oggezzjoni skont Policy 2.7A. Dwar it-tfigħ ta' hamrija, il-Kumitat indika li ma jkunx kontra rijabilitazzjoni t'art ghal skop agrikolu sakemm l-art hija registrata mal-Agrikoltura u jinhareg permess midDirettorat tal-Agrikoltura [Risposta moghtija fis-16 t'Awwissu 2023].
- Illi fir-risposta ghad-domandi pprezentati nhar is-27 ta' Lulju 2023 indirizzati lejn l-Awtorita -alIppjanar gie mwiegeb is-segwenti:

● Fir-rigward tal-ewwel domanda jekk l-Awtorita' kellhiex f'idejha l-habitat map taz-zona u tigi pprovduta kopja kif ikun il-kaz, tindika li d-dokumenti mitluba mhumiex ghad-dispozizzjoni taghha u li hija tibbaza l-evalwazzjoni taghha in linea mad-desinjazzjonijiet moghtija mill-Mapserver li jirriflettu l-Avvizi tal-Gvern li ghalijhom saret referenza fil-parti 4.5 l-case officer report a fol 86a;

● Fir-rigward tat-tieni domanda jekk l-Awtorita' kellhiex f'idejha xi surveys li juru s-sitwazzjoni arkejologika u tigi pprovduta kopja kif ikun il-kaz, tindika li dawn l-istess Avvizi tal-Gvern huma dokumenti pubblici u disponibbli, bhal ma' huwa l-MapServer fuq is-sit taghha [Risposta moghtija fis-16 t'Ottubru 2023].

- Illi fid-domandi pprezentati nhar is-27 ta' Settembru 2023 indirizzati lejn l-Awtorità ghall-Ambjent u r-Rizorsi (ERA) gie mistoqsi li jigi pprovdut kull studju dokumentarju li relatat ma' dan il-post u li bih waslet ghar-rakkomandazzjoni taghha. Ghal din id-domanda gie mwiegeb li gew mehuda in konsiderazzjoni; l-Habitats map li jinstab fuq l-internal viewer taghha, b'kopja tat-tip ta' abitat li jikkaratterizza s-sit tigi annessa f'Dok CT1; il-Management Plan (Rdumijiet Ramla ta' Għajn Tuffieħa sax-Xaqqa) li minnu johorgu l-Management objectives ghaz-zona; ritratti millajru tas-snin 1998, 2004, 2008, 2012 u 2018 u l-informazzjoni accessibbli fuq il-MapServer tal-Awtorità tal-Ippjanar; u pjanti u dokumenti sottomessi fl-applikazzjoni. Tkompli tindika li minn din l-informazzjoni rrizulta li:

● filwaqt li l-proposta tindika l-iżvilupp bħala wieħed agrikolu, is-sit huwa fuq primarjament art xagħrija (garrigue) bil-blat fil-wiċċ;

● is-sit qiegħed ġo żona protetta bħala Special Area of Conservation of International Importance (S.L. 549.44);

● is-sit innifsu huwa Annex 1 habitat, u l-interventi proposti iwasslu għal qerda tal-istess Annex 1 habitat;

● l-intervent imur kontra l-management objectives għaż-żona protetta;

● s-sit jaqa ġo żona sensittiva tant li hija skedata kemm bħala Area of Ecological Importance kif ukoll bħala Area of High Landscape Value [Risposta moghtija fit-18 t'Ottubru 2023].

Illi t-terz interessata prezentat affidavit taghha stess flimkien ma' rapport tal-Perit Nathaniel Sammut [Sottomessi fl-1 ta' Frar 2023, bir-rapport tal-Perit Nathaniel Sammut guramentat fis-seduta tal-1 ta' Frar, 2024].

Illi fl-affidavit tat-terza persuna nteressata jigi ndikat li l-applikazzjoni precedenti PA 6720/05 kienet giet rifjutata, li s-sit huwa kolpit EC 839/05, u li s-sit jifforma parti minn zona sensittiva minn lat ambjentali u arkeologiku, u filwaqt li fuq is-sit sar depositu ta' hamrija fuq il-parti tas-sit li kien jikkonsisti minn garrigue, mhux qed jintalab sanzjonar u li dan id-depositu setgha kkawza hsarat ta' fdalijiet arkeologici li gew mirduma anke minhabba li gew imhawwla sigar ghal skopijiet ta' kacca. B'referenza ghar-ritratti mill-ajru tas-snin 1998, 2004, 2008, 2012, 2016 u 2018 li huma nkluzi fl-affidavit, tinnota li dawn juru l-interventi li saru fuq is-sit matul issnin li b'mod ewlieni jinkludu tfiegh ta' hamrija u bini ta' kamra, u b'referenza ghal estratt minn kopja ta' kuntratt ta' bejgh li hija nkluza fl-affidavit, tindika li l-passagg komuni li jaddi mis-sit odjern qed jigi ostakolat bil-proposta tal-hitan. Tosserva wkoll li l-istruttura tad-dura li hija mmarkata bl-ahmar fuq is-site plan tinsab fil-propjeta taghha (Plot 3), u tippuntwalizza li din ma' gietx mibnija minnha. Tindika li hemm encroachement fuq Plot 3 propjeta taghha li gie anke ndikat fir-risposta tal-AAC a fol 46a, u finalment tindika li minkejja li l-istruttura illegali qed tigi alterata biex tintuza bhala pump room, din xorta teccedi l-gholi ta' 2 metri.

Illi fir-rapport tal-Perit Nathaniel Sammut b'mod ewlieni jigu replikati l-punti mressqa flaffidavit tat-terza persuna nteressata.

Illi l-appellant prezenta rapport tekniku redatt mill-Professur Louis Cassar intitolat 'Statement on the ecological assemblages at and around a rural site located at 'Ta Margia' Bahrija' [Rapport ta' Dr Louis Cassar sottomess fil-31 ta' Dicembru 2023 u guramentat fis-seduta tas-16 t'April 2024].

Illi xehed bil-gurament il-Professur Louis Cassar fejn indikat li r-ritratt li hemm fir-rapport (figura 1) ittiehed mill-Google Earth, u dwar il-garrigue spjega li "Ir-raguni li qed naghmel dan l-accen li hafna drabi bil-Malti naqilbu l-kelma maltija and it does not mean the same. Xaghri ifisser il-carst u l-vegitazzjoni meta nitkellmu fuq garigue qed nitkellmu terminologija li tfisser biss il-vegitazzjoni biex naghmel dik id-distinzjoni.". Dwar dak miktub minnu li s-sit jigi mregga ghall-istat originali, indika li din "Hija parti opinjoni u parti bbazata fuq xjenza. Jien wara li mort fuq is-sit, irrejalizzajt li l-cover tal-hamrija li tpogga fl-2005 huwa issa kollu stabbli tant hu hekk u mhux fond ikkalkulajna l-izjed fond kien xi 40cm jigifieri 16-il pulzier hux veru jigu. Tant hu hekk, il-vegitazzjoni originali qed tirrigenera u tohrog mill-hamrija jigifieri dak li kien hemm qabel, qed jerga' jirrigenera jigifieri il-punt kardinali tieghi kollu huwa li jekk titnehha l-hamrija ssir izjed hsara milli gid minn aspett ambjentali mhux ser nidhol fl-argumenti ohrajn ta' arkejologija.". Kkjarifika li "fin-nuqqas ta' baseline jigifieri jekk qabel l-2005 ma sarx studju fejn irregistra fejn gie recorded dak li kien hemm hemmhekk, allura m'ghandiex baseline. Li nista' naghmel nista nispekola dak li kien hemm qabel ma tpoggiet il-hamrija, billi nhares lejn il-vegitazzjoni l-assemblages li hemm. Qed nghidilhom assemblages mhux komunitajiet ghax tant hemm nuqqas ta' hamrija, fil-lokalita' illi biex nghid hekk huma sporadici dawk il-pjanti li jinsabu hemmhekk. Jigifieri huma pockets ghalhekk ghamilt dik id-distinzjoni bejn il-kelma bil-Malti xaghri u l-garigue ghax meta nitkellmu fuq il-carst effettivament m'hijiex bhal meta tpoggi .....fuq kcina jigifieri lixx, hemm depressions naturali li jinholqu minn processi atmosferici, tittiekel il-gebla, jinzel issegment u fiha imbad jekk hemm bizzejjed fond ta' segment jew hamrija nsomma jikbru lpjanti. Jekk m'hemmx jistghu jikbru affarijiet ohrajn bhal grasses, bhal pjanti ohrajn li m'ghandhomx bzonn il-fond tal-hamrija." u kkonferma li huwa jahsen li mill-aspett ambjentali ha jikkreja izjed hsara milli gid jekk titnehha l-hamrija minhabba li l-istat talambjent huwa stabbli." u li meta jghid l-assemblage qieghed jikber ifisser li l-art qed tirrigenera. Kkjarifika wkoll li "Punt iehor li xtaqt naghmel u bl-ebda kritika nahseb ghax naf x'gara, il-kumment li sar mill-agenzija illi hemmhekk hemm ....5410 huwa in correct u hemm xi numru ta' pjanti zghar pero' ma taghmilx il-komunita' li kien hemm fil-mappa li giet sottomessa lill-applikanti. Dik xtaqt naghmilha cara. Tghidli kif taf? Ghax inzertajt jien kont il-konsulent tal-Awtorita' meta sar l-istudju tal-garigues ta' Malta u Ghawdex u naf ezattament l-coverage ghamilniha trough ground rooting jigifieri mhux nahdmu b'ritratt bhal dan li ghamilt fil-figure 1 mis-satellita u nassumi x'inhuma l-pjanti. Morna hemmhekk u naturalment kellimna fizikament il-coverage tal-5410 biex niftehmu hija l-...........Xtaqt naghmel dak il-punt il-ghaliex ma rrid lil hadd jissawwat ghal xi haga li qed jinghad li qieghed hemm imma meta effettivament mhuwiex." [Xhieda moghtija fis-seduta tas-16 t'April 2024]

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellant jaghmel epilogu tal-vicendi fattwali tal-kaz odjern, u jipprezenta osservazzjonijiet finali tieghu hekk kif segwenti:

● Illi dwar id-depositu tal-hamrija, josserva li l-Awtorita' fuq naha qed tinsisti li huwa kien negligenti u messu agixxa fil-pront meta l-hamrija 'ixxammret' u fl-istess nifs qed tikkwota l-ERA li fil-process indikat li l-izvilupp imur kontra l-immanigjar u l-konservazzjoni tas-sit ta' Natura 2000. Jaghmel referenza ghall-opinjoni esperta tal-Professur Louis Cassar moghtija fir-rapport tekniku redatt minnu, u ghax-xhieda tal-istess, u li ghandu jigi deciz jekk it-Tribunal hux ser jabbraccja l-pozizzjoni tal-Awtorita' u jgieghlu jnehhi l-hamrija anke jekk ser issir aktar hsara milli gid ambjentali.

● Illi dwar il-gibjun u l-pump room, josserva li din naturalment trid tigi evalwata fil-kuntest ta' dak gia spjegat, fejn skont id-dikjarazzjoni tal-Professur Cassar it-tnehhija tal-hamrija ser ikun aktar ta' hsara ambjentali milli ta' gid, u li l-AAC wkoll baqghet ferma fil-pozizzjoni taghha moghtija fil-kors tal-applikazzjoni. Jindika li l-unika argument kuntrarju huwa li tthaffir sabiex issir il-giebja ser isir direttament fuq cart ruts ezistenti indikat mill-Awtorita skont ir-

ritratti mill-ajru a fol 7e, u jargumenta li dan ir-ritratt ma juri ebda cart rut, tant li sSovratendenza ghalkemm taghmel referenza ghal cart curts, qatt irreferiet b'mod specifiku ghas-sit tieghu;
● Illi dwar il-hitan tas-sejjiegh u x-xatba, jishaq li dawn huma in linea ma' dak provdut fil-Policy 2.9 tal-RPDG 2014, senjatament paragrafu 3 [Sottomissjoni tat-2 ta' Mejju 2024].

Illi b'nota ta' sottomissjonijiet finali, it-terza persuna interessata tirreplika l-kummenti u osservazzjonijiet elenkati fir-risposta inizzjali taghha, u zzid tghid li ma' ngabet ebda prova in sostenn tal-gustifikazzjoni li 'ixxamret' il-hamrija ghaliex il-Profs. Louis Cassar ma jsemmi xejn dwar dan, kif ukoll li r-risposta tal-AAC tindika b'mod car li l-analizi li saret minn dan ilkumitat saret biss min lat agrikolu u minghajr ebda kunsiderazzjoni ohra. Dwar il-hitan tassejjieh li ser jiddisturbaw servituiiet ta' access, taghmel referenza ghal dak kollu li ntqal flaffidavit taghha u fir-rapport tal-Perit Nathaniel Sammut [Sottomissjoni tal-20 ta' Mejju 2024].

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet;

Ikkunsidra
Illi l-appell odjern jirrigwarda talba ta' sanzjonar ghal bini ta' pump room, depositu ta' hamrija u thawwil ta' sigar indigeni, u sabiex issir kostruzzjoni addizzjonali konsistenti minn gibja tal-ilma u hitan tas-sejjiegh mad-dawra tas-sit.
Illi kif anke ndikat mill-appellant, ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' l-izvilupp relatat ma' lattivita agrikola fuq is-sit, huwa mehtieg li dan jigi meqjus fil-kuntest tan-natura ta' dan issit, li hija l-kontestazzjoni primarja bejn il-partijiet.
Illi l-appellant jikkontesta li giet mitfugha hamrija fuq ix-xaghri, u jindika li dak li gara huwa li maz-zmien, il-hamrija 'ixxammret' stante li s-sit kien safa abbandunat. Illi madankollu lasserzjoni tal-appellant li 'ixxammret' il-hamrija huwa kontradett mill-Awtorita u t-terza persuna, b'mod ewlieni abbazi tar-ritratti mill-ajru u l-Avviz ta' Nfurzar EC 839/05 biddesrizzjoni "Ghandek Zvilupp li jikkonsisti minn depositu ta' hamrija fuq art xaghri u bini ta' kamra minghajr permess." [enfasi mizjuda]
It-Tribunal josserva li skont r-ritratti mill-ajru, partikolarment dawk tas-snin 1998, 2008, u 2018 annessi mar-risposta inizzjali tal-ERA a fol 52a, juru li fuq parti sostanzjali tas-sit li kienet art xaghri giet depositat materjal. It-Tribunal josserva li wkoll li l-Avviz ta' Nfurzar EC 839/05 huwa mahrug fuq isem l-appellant u ma' giex appellat, u b'hekk din minnha nnifisha hija konferma w ammissjoni li sar depositu ta' hamrija fuq l-art xaghri. Pero aktar minn hekk, jigi osservat li fil-proposta inizzjalment ipprezentata quddiem l-Awtorita ma' kienx gie mitlub sanzjonar ta' depositu tal-hamrija, u fil-komunika tal-Awtorita a fol 62a gie inter-alia ndikat is-segwenti:

"Enforcement notice
The current application does not sanction all illegalities mentioned in EC/00839/05. Enforcement notice will remain pending since the application only partially sanctioning infringements on site and deposition of soil on garigue land is not being addressed."
Illi sussegwentament gew pprezentati deskrizzjoni emendata tal-proposta permezz ta' dok a fol 65f li fiha gie nkluz talba ghal sanzjonar ta' depositu ta' hamrija, kif ukoll pjanti emendati fejn il-pjanta a fol 65e tindika b'mod car li qed jintalab sanzjonar ta' depositu ta' hamrija fuq zona b'kejl ta' circa 670 m.k.
Illi b'mod addizzjonali jigi osservat mit-Tribunal li l-asserzjoni tal-appellant li 'ixxammret' ilhamrija hija kontradetta ulterjorment bil-prova MC2 pprezentata mill-Awtorita li huwa konsistenti minn estratt tal-LIDAR. Dan juri kif inhu l-profil tas-sit, fejn il-parti tas-sit kkaratetezzata minn art xaghri (inkluz il-parti li fuq giet depositata hamrija) hija f'livell kemmxejn ghola mill-parti agrikola tas-sit man-naha tat-tramuntana, u b'hekk huwa ferm improbabbli li l-hamrija mill-art agrikola 'ixxammret' ghal fuq l-art xaghri f'livell aktar gholi. Dan anke in vista tal-fatt li fil-parti tas-sit li ghalieh qed jintalab sanzjonar ta' depositu ta' hamrija gew imhawwla numru sostanzjali ta' sigar li llum huma sigar maturi, u dan kollu gie fil-fatt indikat fir-rapport tal-Professur Cassar ghan-nom tal-istess appellant, hekk kif segwenti:
"The site per se, which has had some soil added to it and trees (pines and eucalyptus) planted in 2005.."
Illi hekk kif ikompli jargumenta l-appellant, f'dan ir-rapport ikompli jigi ndika li t-tnehhija tal-hamrija ser ikun aktar ta' hsara ambjentali milli ta' gid, hekk kif segwenti:
"Conclusions and recommendations: In view of the foregoing, it may be surmised that the site is relatively quite 'settled', ecologically, in the sense that its soil cover has stabilised over time, with no significant evidence of degradation. On the contrary, the regeneration of the Ermes assemblage (Figure 5), together with the absence of plant biomarker species that would indicate ecological disturbance (only exception is the ubiquitous Oxalis pes-caprae,
which forms limited 'carpets' across the entire rural landscape), are evidence of this ongoing, dynamic process.
[…]
Given the findings above, removal or any alteration of the mechanical composition of the topsoil should not be contemplated. Soil stabilisation has taken some years to come about, as a result of which regeneration of the adjacent steppic community is gradually taking place through natural processes. More harm than good is envisaged should the topsoil be removed at this juncture."

Illi hekk kif jargumenta l-appellant, dan ir-rapport xjentifiku inkluz il-konkluzzjonijiet u rakkomandazzjonijiet hemm imnizzla, mhumiex kontradetti, pero huwa pertinenti wkoll ilfatt li l-ERA li hija l-Awtorita responsabbli mill-ambjent, mhijiex parti mill-appell odjern, u lanqas ma' giet prezentata prova li din l-Awtorita giet konsultata dwar dan ir-

rapport. ItTribunal jippuntwalizza wkoll li l-kwistjoni in mertu hija s-sanzjonar tal-hamrija depositata, u mhux kif u jekk ghandix tigi mnehhija din il-hamrija. Huwa relevanti wkoll li jigi ppuntwalizzat li l-policies 1.2G & 1.2H tal-RPDG 2014 huma ntizi ghal protezzjoni talambjent in generali minghajr ma’ jaghmlu ebda distinzjoni bejn interventi li saru snin ilu u interventi li saru fi zmien aktar ricenti, u dan b’kuntrast ghal Policy 2.8 tal-istess linja gwida li b’mod esplicitu tesprimi prezunzjoni favur “conversion to agricultural land prior to October 1994, subject to consultation with the AAC and ERA.”. Ghaldaqstant it-talba ta’ sanzjonar tad-depositu ta’ hamrija fuq art xaghri li jidher li saret fis-sena 2005, ma tistax tigi milqugha minhabba l-impatt ambjentali li tali ntervent kellu fuq il-habitat tal-garrigue.
Illi dan iwassal ghat-tieni kwistjoni, ossia l-izvilupp relatat ma’ l-attivita agrikola fuq is-sit, fejn qed jintalab li ssir kostruzzjoni ta’ gibja tal-ilma taht l-art u sanzjonar ta’ pump room. Illi hekk kif jindika l-appellant, fil-process tal-applikazzjoni odjerna jirrizulta li gie moghti lkunsens tal-AAC kemm ghall-gibja, kif ukoll ghall-pump room, dan skont ir-risposta a fol 77a. It-Tribuanl josserva li filwaqt li rakkomandazzjonijiet tal-AAC ghandhom piz mhux zghir partikolarment ghal dak li ghandhu x’jaqsam ma’ proposti ta’ natura agrikola, fil-kaz odjern ir-risposta moghtija mill-AAC kienet wahda leggera. Dan ghaliex filwaqt li fil-mori tal-appell dan il-kumitat indika li wettaq l-analazi tieghu skont min lat agrkikolu u l-RPDG 2014, skont l-LPIS a fol 79a jirrizulta li huwa biss percentagg zghir mis-sit odjern li jikkonsisti minn art agrikola eligibli. Fil-fatt skont dan id-dokument jirrizulta li l-art agrikola eligibli tammonta biss ghal circa 24% tas-sit, li jfisser li ghalkemm is-sit fieh kejl ta’ kwazi 2 tomniet, l-art agrikola fiha inqas minn nofs tomna. B’hekk ma’ jezistix il-bzonn genwin agrikolu specjalment ghal dak li ghandu x’jaqsam mal-pump room, b’din tmur kontra kriterju 5 talPolicy 2.7A li tesigi minimu ta’ tomna. Illi barra minn hekk, l-iskala tal-gibjun tal-ilma huwa notevoli meta mqabbel ma’ l-ammont ta’ art agrikola eligibli li hemm fuq is-sit, u fil-fehma tat-Tribunal, l-Awtorita kienet korretta meta qieset li dan il-gibjun b’daqs ta’ 160 m.kb. huwa eccessiv meta mqabbel ma’ l-iskala tal-art agrikola t’inqas minn tomna, dan anke in vista ta’ dak li jitkellem fuqu l-paragrafu 2.7.2 tal-RPDG 2014 li jaqra kif segwenti:
“The capacity of the proposed reservoirs should be proportional to the total land area of the applicant’s dry agricultural land that it is intended to serve. Land holdings that are located away from the proposed site, and which are unlikely to be served by the proposed reservoir(s), will not be taken into account when determining the acceptability (or otherwise) of the proposed reservoir(s) in question.” [enfasi mizjuda]

Illi oltre mill-kwistjonijiet relatati mal-bzonn genwin agrikolu, jirrizulta wkoll li fil-kaz odjern il-gibjun qed jigi propost fil-parti tas-sit li kienet art xaghri fejn giet depositata hamrija, ghaliex filwaqt li l-pjanta a fol 65e teskludi din il-parti mit-talba ta’ sanzjonar ta’ depositu ta’ hamrija, mir-ritratti tal-ajru inkluzi fir-risposta tal-ERA a fol 52a huwa ferm evidenti li ddepositu tal-hamrija jinkludi wkoll din il-parti. Dan ifisser li l-proposta tal-gibjun hija bi ksur tal-kriterju (1) li jesigi “the structure(s) is/are located on registered land but shall not be located on land supporting important natural habitats;” [enfasi mizjuda]
Illi huwa wkoll relevanti t-thassib imqajjem mill-Awtorita dwar il-prezenza tal-cart ruts, u jigi osservat mit-Tribunal li l-appellant huwa fattwalment skorrett li jindika li s-Sovratendenza qatt irreferiet b’mod specifiku ghall-prezenza ta’ cart curts fuq is-sit tieghu. Dan in vista ta’ dak li ntqal sar fl-ewwel risposta tas- Sovratendenza a fol 54a fejn inter-alia gie ndikat hekk:
“The site in question is within a cultural and rural landscape Outside Development Zone in the limits of Bahrija, Rabat. The area is of considerable archaeological sensitivity with numerous examples of cart ruts and an ancient tomb recorded in the surrounding landscape.
[…]
The Superintendence notes with concern that comparison of the 1998 and 2018 Planning Authority Orthophotos of the site indicate that cart ruts extending into the site from the west have been covered by the unauthorized dumping of material.” [enfasi mizjuda]

Illi mis-suespost jirrizulta li skont l-SCH fiz-zona in kwistjoni jezistu diversi carts ruts, u dan mhux jigi kontestat mill-appellant, u li skont l-istess SCH dawn il-cart ruts jestendu fuq ilpart tas-sit fejn sar id-depositu tal-hamrija. Illi wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tar-ritratti mill-ajru tal-1998 u l-2018, seta’ jikkonferma li l-prezenza ta’ dawn il-cart ruts hija evidenti fuq in-naha tal-lvant tas-sit odjern, u huwa evidenti wkoll mir-ritratt tal-1998 li dawn kienu jestendu fuq il-part tas-sit fejn sar id-depositu tal-hamrija, propju fiz-zona fejn qed jigi propost it-thaffir tal-giebja. Ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma li l-Awtorita kienet korretta fl-analizi u r-rifjut taghha ghal dak li ghandu x’jaqsam mal-izvilupp mal-proposta tal-gibjun u l-pump room, dan kemm f’termini ta’ nuqqas ta’ bzonn genwin agrikolu, kif ukoll f’termini ta’ mpatti negattivi kemm minn lat ta’ ambjentali, kif ukoll dawk arkeologici.
Illi l-ahhar kwistjoni hija l-proposta ghal bini ta’ hitan tas-sejjiegh madwar il-konfini tas-sit, fejn bir-raba aggravju l-appellant jargumenta li dak li qed jigi propost huwa in linea ma’ dak li huwa pprovdut fil-Policy 2.9 tal-RPDG 2014 ghaliex is-sit fieh aktar minn tomna u li l-hajt tas-sejjiegh li qed jigi propost ma’ fihx aktar minn 0.6 metri. It-Tribunal josserva li lappellant huwa fattwalment zbaljat fl-argumentazzjoni tieghu ghaliex Policy 2.9 tirrgeola bini ta’ hitan “within legally-established arable land”, u kif gia gie meqjus hawn supra, is-sit odjern huwa fil-maggor parti tieghu mhux art agrikola legally-established. Tant huwa hekk li s-sit huwa milqut Avviz ta’ Nfurzar EC 839/05 li fost ohrajn jindika li sar depositu ta' hamrija fuq art xaghri b’mod illegali, u t-tarf tas-sit man-naha tan-nofsinhar ghadu fl-istat originali tieghu bhala art xaghri, hekk kif muri fil-pjanta a fol 65e. Illi l-appellant huwa wkoll fattwalment zbaljat li l-hitan qed jigi proposti b’gholi ta’ mhux aktar minn 0.6 metri ghaliex il-pjanti sottomessi juru li l-hitan qed jigi proposti b’gholi ta’ 1.2 metri.
Illi finalment, dwar il-kwistjonijiet imqajjma mit-terza persuna rigwardanti l-ostakolar ta’ passagg komuni li jaddi mis-sit odjern, it-Tribunal josserva li filwaqt li l-pjanta 65e turi li lhitan proposti jhallu spazju b’wisa ta’ circa 3 metri

fejn hemm notament “ACCESS AS ESTABLISHED BY CONTRACTUAL OBLIGATION”, u fi kwalunkwe kaz tali kwistjoni tmur oltre mill-merti tal-appell odjern. L-istess jinghad ghall-kwistjoni dwar l-estent tal-ownership tas-sit odjern u d-dikjarazzjoni t’ownership, u konsegwentament it-Tribunal jastjeni milli jikkunsidra ulterjorment dawn il-kwistjonijiet.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PA 422/22.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal naqas li jqis dak provdut fil-kriterju 2 u 5 tal-policy 2.7A tal-RPDG2014. It-Tribunal irrefera ghal konsultazzjoni mal-AAC izda ma qies li wara li l-applikant li ma kienx registrat bhala bidwi, irregistra, l-AAC ma baqax joggezzjona. Mhux hekk biss izda l-kriterju 5 ma jesigi mkien li l-art trid tkun saqwi kif hemm f’policies ohra. Ghalhekk il-pump room kellha tigi awtorizzata la darba l-applikant ghandu izjed minn tomna art. Rigward it-tieni kriterju dwar scheduled locations, it-Tribunal naqas li jqis jekk is-sit jikkwalifikax bhala wiehed mis-siti msemmija u jekk dan hu minnu, l-izvilupp kienx ser jikkomprometti l-karatteristici tas-sit. Jishaq li s-sit lanqas hu skedat kif irid il-kriterju 2;

2. It-Tribunal kellu jqis li ma ingiebu ebda provi li juru li ser ikun hemm impatt avvers bl-izvilupp skont policies 1.2G u 1.2H tal-RPDG2014. Ghalkemm gie esibit rapport xjentifiku tal-Professur Cassar li ma giex kontradett, it-Tribunal erronjament sostna li ma gietx konsultata l-ERA. Din setghet ippartecipat fl-izvilupp izda naqset li taghmel dan. Il-MEPA ma ikkontestatx il-prova mressqa bir-rapport xjentifiku fejn l-espert mar fuq is-sit u ma strahx fuq mapep kif ghamlet l-ERA. Anki jekk is-sit jinsab indikat f’Annex 1 habitat it-Tribunal ma qies li s-sit qieghed f’buffer zone. L-appellant spjega fl-aggravju l-aspett negattiv ta’ tnehhija ta’ hamrija u sigar mis-sit. B’zieda, ghalkemm it-Tribunal qies li l-proposta tal-gibjun tikser il-kirterji 1 u 4 tal-policy 2.7A, din ma kinitx raguni tar-rifjut mill-MEPA. Fl-ahhar jinghad li ma qies dak li issottometta l-applikant dwar il-cart ruts fejn il-hamrija ghattiet parti zghira fuq is-sit u li saret il-proposta ghat-tnehhija tal-hamrija.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju jirrasenta l-fieragh. Gie stabbilit fl-ewwel lok illi s-sit hu soggett ghal avviz ta’ enforzar EC839/05 cioe depozitu ta’ hamrija fuq art xaghri u bini ta’ kamra bla permess. It-Tribunal osserva li mir-ritratti mill-ajru tal-1998, 2008 u 2018 parti

sostanzjali tas-sit kienet xaghri. Dan l-avviz ma giex appellat u b’din l-applikazzjoni qed tintalab sanzjoni ta’ depozitu ta’ hamrija ‘l fuq minn 670 metru kwadru. It-Tribunal qies li dan wahdu jmur kontra l-policies 1.2G u 1.2H tal-RPDG2014 li huma intizi ghal protezzjoni tal-ambjent in generali. B’zieda t-Tribunal qies li skont il-provi prodotti hi biss erbgha u ghoxrin fil-mija tal-art li hi agrikola eligibbli ghal gibjun li jfisser li minn zewg tomniet art, inqas minn tomna hi eligibbli ghal fini tar-rekwizit hamsa tal-policy 2.7A tal-RPDG2014 li jrid li l-pompa tkun qed isservi gibjun fuq art li fiha aktar minn tomna. Jghid sew it-Tribunal li l-iskop tal-gibjun u pompa huma biex isaqqu art agrikola mhux kull tip ta’ art kif sostna l-appellant. Dan iwassal ghal konsiderazzjoni tat-Tribunal meta qies li dak il-kobor ta’ gibjun ghal art daqshekk zghira ma kienx mehtieg u dan b’konformita ma’ dak li jghid il-policy 2.7.2 li l-gibjun irid ikun proporzjonat ghas-sit li ser iservi. B’zieda, jirrizulta wkoll, u dan mhux kontradett, illi s-sit jinsab fiz-zona Natura 2000 u skont NWLP is-sit jinsab ukoll f’zona skedata cioe fil-buffer zone ta’ Wied il-Bahrija li hu ta’ livell skedar 1 skont G.N. 63 tal-1963, kif ukoll parzjalment f’zona ta’ high landscape value u ecological buffer zone b’livell 3 ta’ protezzjoni skont G.N. 168 tal-2020. Dan iwassal ukoll ghal ezami tat-tieni rekwizit billi f’dawn is-siti mhux permessi gibjuni sakemm ma jigix pruvat li mhux ser jikkompromettu s-sit. In kwantu ghal post fejn qed jigi propost il-gibjun it-Tribunal qies li ser jigi mibni fejn hemm id-depozitu ta’ hamrija fuq art xaghri u wera t-thassib li hemm cart ruts li skont is-Sovrintendenza jestendu fis-sit li fuqu giet depozitata l-hamrija. It-Tribunal ikkonstata li mir-ritratti tal-1998 u 2018 dawn il-cart ruts kienu fil-fatt jestendu fuq il-parti tas-sit fejn giet depozitata l-hamrija u fejn qed jigi propost it-thaffir tal-gibjun. Dawn il-kostatazzjonijiet fattwali u teknici li din il-Qorti ma ghandhiex setgha li terga tqis mill-gdid jwasslu ghal konkluzjoni li t-Tribunal applika sew il-policy 2.7 u sab l-izvilupp nieqes mill-approvazzjoni mehtiega.

Ghalhekk l-izvilupp ifalli fil-principju u ma hemmx lok li jigi kunsidrat it-tieni aggravju billi hu wiehed sussidjarju jekk l-izvilupp ma jfallix mill-ewwel zewg ragunijiet ta’ rifjut kif fil-fatt sehh.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Clint Borg u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Novembru 2024. Spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur