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 8

Appell Nru. 81/2024

Vision Properties Limited, Ipomoea Limited, Silverstone Limited, Leylandii Limited u Falcon Ventures Limited

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Vision Properties Limited u ohrajn tal-4 ta' Dicembru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-14 ta' Novembru 2024 li biha cahad l-appell taghhom u ikkonferma r-rifjut ghat-tnehhija tal-iskedar ta' Wied il-Balluta kif pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern bin-Notifika tal-Gvern numru 1018/11;

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

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan huwa appell kontra decizjoni tal-Bord ta' l-Ippjanar fuq talba ta' rikonsiderazzjoni fejn gie kkonfermat l-iskedar ta' porzjon ta' art bhala Area of Ecological Importance fit-tieni livell u fittielet livell (buffer zone) ta' protezzjoni, f'zona maghrufa bhala Wied il-Balluta, fil-lokalita' ta' San Giljan. 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 permezz tal-appell odjern, l-appellanti jirribattu fuq id-decizjoni tal-Bord ta' l-Ippjanar bis-segwenti seba (7) aggravji:
1. Illi l-Bord ta' l-Ippjanar ibbaza d-decizjoni tieghu fuq sinjali ta' rigenerazzjoni ta' l-art, u ghal kuntrarju, evidenza turi disturbanzi li qed jaffettwaw is-sit u n-nuqqas ta' karatteristici li jimmeritaw protezzjoni barra minn dak li diga jipprovdi l-Pjan Lokali.
2. Illi l-Bord ta' l-Ippjanar naqas milli jaghti kunsiderazzjoni ghal punt sitta (6) fl-appendici 2 ta' Policy NHCV 01 tal-Pjan Lokali tal-Portijiet tat-Tramuntana li jirrikonoxxi l-istat disturbat tas-sit. Jinghad li s-sit huwa catt u jinsab fuq plateau b'livelli ta' nklinazzjoni negligibbli, b'hekk ma jinsabx fil-partijiet il-baxxi tal-wied li l-Pjan Lokali jidentifika bhala ta' mportanza geologika u geomorfologika.
3. Illi l-Bord ta' l-Ippjanar evalwa t-talba ta' rikonsiderazzjoni tal-appellant fid-dawl tas-sitwazzjoni ekologika prevalenti taz-zona kollha skedata u mhux fuq l-istatus fattwali tal-porzjon tas-sit de quo, u minhabba l-fatt li gie prezentat rapport mill-Awtorita' li jkopri s-sit kollu, gie krejat nuqqas ta' ftehim waqt is-seduta tal-Bord stante li ma inghatatx opportunita' ghall-evalwazzjoni tassit in mertu affettwat bl-iskedar fid-dritt tieghu nnifsu.
4. Illi l-ebda data xjentifika ma giet disponibbli li tiggustifika l-livell differenti ta' skedar fuq ilporzjon tal-art taghhom affetwat bl-iskedar. Jinghad li r-rapport datat 8 ta' Lulju tal-2011 li gie nnutat mill-Heritage Planning Unit (HPU) waqt is-seduta tat-12 ta' April tal-2012 bl-ebda mod ma jista' jitqies sufficjenti f'termini ta' data xjentifika u dan minhabba l-fatt li l-istess rapport jonqos minn evidenza ta' mportanza ekologika, kif rifless ukoll f'sezzjoni 4 ta' l-istess rapport li tindika li l-wied ma kienx surveyed bhala parti minn North Harbours Local Plan Ecology Survey. Oltre dan, ir-rapport lanqas hu specifiku ghas-sit taghhom.
5. Illi fin-nuqqas ta' data xjentifika, l-Awtorita' applikat b'mod hazin il-policies tal-Pjan ta' Struttura RCO 10(9), RCO 12 u RCO 15 u ghaldaqstant applikat livelli ta' protezzjoni li huma ferm oghla minn dawk necessarji.
6. Illi l-iskedar tas-sit in mertu mexa fuq linji ta' delineazzjoni identifikata fil-Pjan Lokali ghallprotezzjoni tas-sit bhala 'Public Open Space'. Illi l-linja ta' delineazzjoni identifikati fil-Pjan Lokali f'termini ta' Policy NHRL 01 kienu jirriflettu z-zoni li qabel kienu indikati bhala green areas fit-TPS tal-1988, u huwa nkonsistenti li l-iskedar jimxi fuq linji li kienu meqjusa "ineffectual" u li qed jikrejaw "ambiguity and uncertainty" skont Policy NHSJ 11 tal-Pjan Lokali.
7. Illi l-porzjon tas-sit in mertu huwa diga protett b'mod adegwat mill-Pjan Lokali bhala 'public open space' f'termini ta' Policies NHRL 01 u NHSJ 11, bil-policy tal-ahhar tesigi wkoll li development brief huwa necessarju f'termini ta' kwalunkwe zvilupp fiz-zona minhabba lambigwita' u n-nomina mhux sodisfacenti maghmula fit-TPS.

Illi dan l-appell kien gie michud minn Tribunal diversament kompost, izda din id-decizjoni giet revokata bis-sentenza sussegwenti moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-appell numru 33/2023 fl-ismijiet Vision Properties Limited et. Vs L-Awtorita tal-Ippjanar. Il-Qorit ddecidiet hekk kif segwenti :
Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-appellanti, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Mejju 2022, u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jikkonsidra l-appell mill-gdid wara li jqis iddokumenti ipprezentati mill-appellanti kif jidher mill-atti tal-appell quddiem il-Qorti, jisma lil partijiet u jerga' jiehu decizjoni mill-gdid.

Illi sussegenti ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell supra-citata saru sottomissjonijiet addizzjonali, hekk kif segwenti:
●Nota ta' sottomissjonijiet tal-appellanti li fiha gie anness addendum tar-rapport originali intitolat Land Cover and Ecology Survey [Sottomissjoni tad-9 ta' Marzu 2023];
● Nota ta' sottomissjonijiet tal-appellanti li fiha gew annessi ritratti mehudin bi drone, u pjanti li juru l-livelli u l-planimetrija tas-sit [Sottomissjoni tal-1 ta' Gunju 2023];
● Nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorita li fiha jigu nkluzi provi dokumentarji li jinkludu affidavit minn ufficjal fi hdan l-Awtorita ghall-Ambjent u r-Rizorsi (ERA), decizjoni moghtija mit-Tribunal fl-appell numru 864/11, u zewg decizjonijiet moghtija mill-Qorti tal-Appell flappell numru 36/2022 [Sottomissjoni tal-31 ta' Lulju 2023]

Illi fuq talba tal-appellant sar ukoll access fuq is-sit minn dan it-Tribunal kif prezentament kompost. Illi waqt dan l-access, li fieh kien prezenti rapprezentanti tal-appellanti u tal-Awtorita, it-Tribunal ha konjizzjoni tas-sit, u dar l-erja kollha kemm il-parti li hija skedata kif ukoll dik li m'hijiex skedata. Saru wkoll interventi mir-rapprezentanti tal-appellanti u tal-Awtorita fejn esprimew l-opinjoni taghhom fuq jekk is-sit ghandux jigi skedat jew le.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra
Illi dan l-appell jirrigwarda parti minn sit akbar f'Wied il-Balluta li gie skedat ghall-wirt naturali tieghu f'dak li huwa pajsagg, geologija, geomorfologija, idrologija u valur ekologiku. Dan l-iskedar sar skont rapport datat 8 ta' Lulju 2011 li kien gie ppreparat minn esperti teknici fi hdan l-Heritage Planning Unit (HPU) ta' l-Awtorita'. L-iskedar tal-Wied tal-Balluta gie ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern bin-Notifika tal-Gvern numru 1018/11, nhar l-4 ta' Novembru 2011. L-aggravji mressqa mill-appellanti huma ndirizzati lejn id-decizjoni tal-Bord ta' l-Ippjanar ghal talba ta' rikonsiderazzjoni mill-iskedar fuq parti mis-sit li huwa ndikat bhala propjeta taghhom. Fid-decizjoni ta' din it-talba ta' rikonsiderazzjoni, gie kkonfermat liskedar hekk kif kien gie ppubblikat, u cioe' skedar ta' Zona ta' Importanza Ekologika fi gradi ta' Livell 2 u Livell 3 AEI u Livell 3 (buffer zone). Illi s-sit in mertu huwa dak immarkat fuq is-site plan 'Doc A' anness mar-rikors tal-appell, b'parti minn dan is-sit huwa milquta bi skedar ta' Livell 2 AEI u Livell 3 (buffer zone). Illi dan it-Tribunal sejjer jikkundisra laggravji mressqa mill-appellanti hekk kif gej:

L-Ewwel u t-Tieni Aggravji:
Illi permezz tat-talba ta' rikonsiderazzjoni, u ta' l-ewwel u t-tieni aggravji mressqa f'dan lappell, l-appellanti jargumentaw li s-sit in mertu ma jimmeritax il-livell ta' skedar bhala zona ta' mportanza ekologika kif specifikat fl-Avviz mahrug fil-Gazzetta tal-Gvern tal-4 ta' Novembru 2011, primarjament minhabba li s-sit sofra numru ta' disturbanzi matul is-snin, rizultat ta' nterventi umani li jikkonsistu f'tihrit u hsad ta' l-art, thawwil ta' pjanti li m'humiex indigeni jew jikbru b'mod naturali, u kostruzzjoni ta' diversi binjiet kemm ta' natura temporanja kif ukoll permanenti. Illi jinghad li din l-evidenza turi n-nuqqas ta' karatteristici li jimmeritaw protezzjoni barra minn dak li diga jipprovdi l-Pjan Lokali, b'referenza specifika ghal punt sitta (6) fl-appendici 2 ta' Policy NHCV 01 tal-Pjan Lokali li jindika s-segwenti:
"Wied il-Balluta constitutes the seaward part of a larger valley which has a source at Misrah Lewza in San Gwann and discharges at Balluta Bay in St. Julian's. The valley as a whole is intensely urbanised and has lost its geologic and geomorphologic importance with the exception of its lower parts known as Wied il-Balluta, which is still in a relatively pristine and well preserved state.
In spite of the small area of the valley, agriculture is relatively active. The field terraces are well preserved. Wied il-Balluta is of significant scientific importance in geomorphology, hydrology, hydrogeology and possibly Quaternary palaeontology.
Threats
Urban development encroaching further in the valley side."

It-Tribunal jinnota li ghalkemm f'wiehed mill-accessi mizmuma fuq is-sit gie nnutat l-element urbanizzat li l-appellanti kif ukoll l-appendici succitata jitkellmu dwaru, u li jikkonsisti f'diversi binjiet u rziezet, dawn l-istess binjiet jaqghu fil-maggior parti taghhom 'l barra mizzona suggetta ghall-iskedar. Illi l-Pjan Lokali stess permezz tal-mappa SJ2 jidentifika din izzona urbanizzata bhala wahda suggetta ghal Development Brief, u din hija riflessjoni ta' tibdil li kien gie approvat fl-istess pjan permezz tal-mappa SA11. Pero f'dawn il-mapep ilparti tas-sit in mertu milquta bl-iskedar hija indentifikat bhala 'undeveloped open space' fuq il-mappa SA11 u public open space fuq il-mappa SJ2. Illi fil-fehma tat-Tribunal l-iskedar in mertu bhala parti mis-sistema tal-wied jikkorrobora mat-'threat' identifikata fl-Appendici 2 ta' Policy NHCV 01, propju sabiex jigi evitat 'urban development encroaching further in the valley side'. Ghaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-iskedar huwa anke riflessjoni talobjettivi elenkati fil-Pjan Lokali li jikkoncernaw is-sit in mertu. Hawnhekk it-Tribunal jissottolinja li b'urban development jifhem zvilupp urban fis-sens wiesgha tieghu u mhux biss bini u li jinkludi formalizzazzjoni ta' art.
Illi ghalkemm permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jargumentaw li s-sit ma jinsabx filpartijiet il-baxxi tal-wied, l-Awtorita', f'rapport tekniku datat 15 ta' Gunju 2012 prezentat bhala risposta ghal dan l-appell, tirrimarka li s-sit in mertu jifforma parti integrali missistema ta' Wied il-Balluta peress li s-sit jinsab fuq il-'valley-side' ta' dan il-wied u dan ghaliex sistema ta' wied ma tikkostitwixxix biss fil-qiegh tal-wied u x-xtut tieghu. L-Awtorita' taghmel referenza ghal Policy RCO10 tal-Pjan ta' Struttura (in vigore meta gie approvat liskedar in mertu), fejn dan jesprimi bl-aktar mod car li 'valley-sides' ghandhom jigu protetti bhala parti ntegrali tas-sistema ta' widien. Dan gie kkoraborat ulterjorment da parti talAwtorita bil-prezentazzjoni tal-affidavit minn ufficjal fi hdan l-Awtorita ghall-Ambjent u rRizorsi (ERA) li fieh ukoll isir accenn dwar l-importanza tal-iskedar ghall-integrita tassistema tal-wied [Sottomissjoni tal-31 ta' Lulju 2023].
Illi kemm waqt l-access fuq is-sit, kif ukoll mill-contour data u ritratti mill-ajru provduti flistess rapport tal-Awtorita', u r-ritratti mehudin bi drone u pjanti pprezentati mill-appellanti [Sottomissjoni tal-1 ta' Gunju 2023], dan it-Tribunal seta' jikkonstata li filwaqt li s-sit m'huwiex wieqaf daqs partijiet ohra talwied man-naha tax-xlokk tas-sit, huwa evidenti li s-sit huwa kontinwu u jifforma parti ntegrali mas-sistema ta' l-istess wied. B'hekk anke jekk l-inklinazzjoni tat-terren hija limitata, fil-fehma meqjusa tat-Tribunal il-parti tas-sit skedata tifforma parti ntegrali ta' dan l-istess wied.
Illi oltre mill-iskedar tas-sit bhala parti ntegrali mis-sistema ta' Wied il-Balluta, l-Awtorita' tirrileva ulterjorment li s-sit huwa skedat kemm ghall-essemblagg tal-fjuri kif ukoll qed iservi bhala kenn importanti ghal bosta speci tal-fawna, inkluz il-vulnerabbli Ocellated Skink u l-ispeci rari ta' Spotted Flycatcher u Ortolan Bunting li gew innutati fuq is-sit ta' lappellant fl-10 ta' Mejju tal-2011. L-Awtorita' taghmel enfasi li anki l-ADI Associates li preparaw is-survey tal-vegetazzjoni kienu nnutaw li s-sit ta' l-appellant jimmerita skedar, ghalkemm mhux skont il-livell assenjat. Illi b'rabta ma' dan, l-appellanti fil-mori tal-appell sostnew li f'dawn l-ahhar snin komplew isehhu diversi zviluppi fiz-zona mertu tal-kaz, u li dawn m'humiex riflessi fir-rapport originali pprezentat minnhom.
It-Tribunal josserva li r-rapport originali tal-appellanti, datat Mejju tal-2012, gie mhejji missocjeta' ADI Associates u huwa huwa intitolat Land Cover and Ecology Survey. Oltre dan irrapport, wara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell

moghtija fl-appell relattiv numru 33/2023 gie pprezentat addendum datat Jannar tal-2021 [Sottomissjoni tad-9 ta' Marzu 2023].
It-Tribunal josserva li fil-paragrafu 6 ta' dan l-addendum huwa ndikat li l-iskop tieghu huwa sabiex jigi stabbilit jekk: "(i) there have been any changes to the habitats and uses within the site boundary since 2012; and (ii) whether the findings result in any changes to the proposals made in the 2012 report. ". Imbaghad fil-paragrafu 12 huwa konkluz li "The 2021 site visit revealed that the conclusions reached during the 2012 site investigation remain valid as the site has not significantly changed. As previously recorded, the appellants' site largely comprises agricultural land and associated structures/areas, in particular in the eastern area. There are a number of trees associated with the agricultural land as well as the farmhouse, a number of alien species were recorded. Prickly Pear remains dominant throughout the site. Southwards of the site a maquis community is dominant, which is more typical of a valley-type community. The proposal to revisit the scheduling is reiterated, for the reasons described in the 2012 report. [enfasi mizjuda]" Illi ghaldaqstant mill-addendum report tal-2021 jirrizulta li ma' kienx hemm tibdil sinjifikanti fuq is-sit li b'xi mod ibiddlu l-konkluzzjonijiet tar-rapport originali tal-2012.
Illi fir-rapport originali tal-ADI tal-2012, specifikament fil-paragrafu 28 kien gie ndikat li "The site is, however. directly adjacent to the lower regions of il-Wied-tal-Balluta and it should be considered, therefore. that a buffer to the valley proper would be most appropriate. This would suggest a designation of a Level 3 buffer zone or a Level 4 Area of Ecological Importance in the area designated as a public open space in the North Harbours Local Plan.". It-Tribunal josserva li l-public open space imsemmi f'dan il-paragrafu ma' giex definit fir-rapport tal-ADI, izda kif indikat aktar kmien, mappa SJ2 tal-Pjan Lokali tiddefinixxi li l-parti tas-sit in mertu milquta bl-iskedar huwa ndikat bhala public open space. Fil-fatt meta jigu mqabbla l-iskedar in kwistjoni ma' mapep SJ2 u SA11, jirrizulta li l-iskedar li ghandu x'jaqsam mas-sit odjern propju jibda fejn tibda d-denominazzjoni ta' public open space kif indikat fuq mappa SJ2, u undeveloped open space kif indikata fuq mappa SA11. B'hekk din il-konkluzzjoni fir-rapport tal-appellanti propju taghti sostenn ghall-iskedar in kwistjoni, ghalkemm huwa pertinenti li jigi ppuntwalizzat li l-livell ta' skedar propost f'dan ir-rapport huwa divers mill-livell tal-iskedar attwali.
It-Tribunal josserva wkoll li filwaqt li l-addendum report gie konkluz li ma' kienx hemm tibdil sinjifikanti fuq is-sit, fil-paragrafu 13 tal-konkluzzjoni huwa specifikat li "Figure 4 presents the proposed revised scheduling based on the findings from the site visits.", u din il-figura 4 tipproponi skedar differenti minn dak attwalment approvat. Dan it-tibdil propost fl-iskedar ivarja kemmxejn minn dak li kien gie rakkomandat fir-rapport originali tal-2012 ghaliex firrapport originali gie ssuggerit skedar ta' buffer zone fil-livell 3 jew skedar fil-livell 4, filwaqt li fil-figura 4 tal-addendum report tal-2021 qed jigu ssuggerit tlett zoni distinti ta' skedar fillivelli 2, 3 u 4. It-Tribunal josserva li l-addendum report tal-2021 jonqos milli jispejga b'mod car ir-raguni ghal din il-varjazzjoni, u hawnhekk it-Tribunal jisprimi r-rizervi qawwija tieghu dwar il-mod kif dawn il-livelli ta' skedar gew proposti. Dan kemm ghaliex id-distinzjoni bejn livell u iehor permezz ta' linja dritta tinjora ghal kollox it-tqassim u t-topografija naturali tassit odjern, kif ukoll ghaliex dan li qieghed jigi propost ma' jsegwix id-direzzjoni naturali talwied. It-Tribunal josserva ulterjorment li l-iskedar hekk kif propost fl-addendum report talADI imur oltre mill-merti tal-iskedar in kwistjoni ghaliex fieh mhux biss qed jigi rakkomandat tibdil fil-livelli tal-iskedar tal-parti tas-sit tal-appellanti, izda qieghed sahansitra jigi rakkomandat skedar fil-livell 4 ta' parti mis-sit tal-appellanti li prezentament mhux affetwat bi skedar. Dan l-iskedar propost fil-livell 4 jokkupa aktar minn terz tal-iskedar attwali li jaffetwa s-sit odjern, bil-parti gdida proposta ghall-iskedar hija man-naha tattramuntana tal-iskdar attwali fejn fil-prezent hemm diversi binjiet inkluz binja mdaqqsa ta' qabel l-1967 [Skont ir-ritratti mill-ajru disponibbli pubblikament fuq il-Mapserver tal-Awtorita].
It-Tribunal b'mod konklussiv josserva li filwaqt li l-appellanti jaghmlu accenn ghal zviluppi rregolari li allegatament komplew isehhu fiz-zona, u fir-rapport tal-ADI ukoll isir accenn ghal dawn l-izviluppi rregolari, l-appellanti naqsu milli jipprezentaw provi f'dan ir-rigward. Oltre dan, l-appellant lanqas ma pprezentaw provi li l-izviluppi li allegatament komplew isehhu fizzona huma regolari, jew li m'hemmx potenzjal li jekk jkun il-kaz jitregga` lura zvilupp li mhux kopert b'permessi sabiex hekk saret xi hsara jerga' jigi rriggenerat l-valur ekologiku tas-sit. Fil-fatt jirrizulta li skont il-paragrafu 8 tal-addendum report tal-2021 "the appellants have taken action to have illegal structures removed from their land." Dan oltre mill-fatt li lizviluppi rregolari mhux necessarjament jinsabu fiz-zona propju tal-iskedar in kwistjoni, dan ghaliex kif gia gie osservat, is-sit tal-appellanti inkluz fl-istudju tal-ADI jinkludi parti sostanzjali mhux milquta bl-iskedar. Dan huwa ferm evidenti fil-figura 1 tal-addendum report tal-ADI, u b'hekk mhux eskluz li l-allegat zviluppi rregolari msemmija mill-appellanti jinsabu barra mill-iskedar in mertu. Fi kwalunkwe kaz, it-Tribunal jippuntwalizza li zviluppi li saru wara l-iskedar tas-sit m'ghandhomx jittiehdu in konsiderazzjoni fil-kuntest ta' dan lappell, ghaliex il-kwistjoni pertinenti hija jekk l-iskedar kienx wiehed necessarju u opportun fl-istat li s-sit kien fih fiz-zmien li meta l-iskedar gie impost.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad l-ewwel u t-tieni aggravji.

It-Tielet Aggravju:
Illi permezz tat-tielet aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-Bord ta' l-Ippjanar evalwa ttalba ta' rikonsiderazzjoni tal-appellant fid-dawl tas-sitwazzjoni ekologika prevalenti tazzona kollha skedata u mhux fuq l-istatus fattwali tal-porzjon tas-sit de quo, u dan minhabba l-fatt li gie prezentat rapport mill-Awtorita' li jkopri s-sit kollu. Ghall-kuntrarju, l-Awtorita' targumenta li l-prezentazzjoni quddiem il-Bord tal-Ippjanar kienet iffukata fuq is-sit talappellanti u kien fiha illustrazzjonijiet ampji li kienu specifici ghas-sit.
Illi t-Tribunal ha konjizzjoni tar-rapport datat 2 ta' Frar 2012 preparat u pprezentat midDirettorat tal-Ippjanar fil-konfront tat-talba ta' rikonsiderazzjoni u seta' jinnota referenzi specifici ghas-sit tal-appellanti. Illi r-rapport jaghti deskrizzjoni specifika tal-valur ta' konservazzjoni u l-livell ta' protezzjoni tas-sit mertu ta' dan l-appell, fejn jispjega li s-sit huwa kkaratterizzat b'"maquis community co-dominated by carob and lentisks (Level 2 AEI) with pockets of

arable land and built structures (Level 3 buffer zones).” Jinghad li lgustifikazzjoni ta’ Livell 2 AEI hija bbazata fuq policy RCO 12 tal-Pjan ta’ Struttura li tidentifika l-protezzjoni tat-tieni livell bhala “Important habitat types present in relatively large areas.” Id-Direttorat jispjega li dan is-sit specifiku juri sinjali cari ta’ rigenerazzjoni ghal komunita’ naturali, tant li xi partijiet issa saru impenetrabbli minhabba kopertura densa ta’ Pistacia lentiscus. It-Tribunal josserva li din ir-rigenerazzjoni tal-habitat tal-makkja giet ikkonfermata fil-paragrafu 10 tal-addendum report tal-2021 li fieh huwa specifikat “In the area closer to the valley, it was noted that the maquis has slightly extended in area, dominated by Pistacia lentiscus.”

Illi r-rapport tal-Awtorita datat 2 ta’ Frar 2012 ikompli jispjega li 35% tas-sit milqut bliskedar jikkonsisti f’art li tinhadem u xi strutturi mibnija, u kif seta’ jikkonsta dan itTribunal, din il-parti hija skedata bhala buffer zone propju ghall-protezzjoni tal-Level 2 AEI.

Fl-isfond ta’ dan kollu, it-Tribunal ma jqisx li l-aggravju tal-appellanti ghandu mis-sewwa, u dan ghaliex ir-rapport tal-HPU prezentat quddiem il-Bord tal-Ippjanar huwa sepcifikament immirat lejn il-porzjon ta’ l-art mertu ta’ dan l-appell, u l-kontenut ta’ dan ir-rapport ma’ giex kontradett. Oltre minn hekk, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-Bord tal-Ippjanar lanqas kien qed jonqos li kieku qies il-kontenut tas-sit b’mod kuntestwali mal-kumplament tal-wied sabiex jiehu decizjoni nfurmata, u dan stante li dan jifforma parti ntegrali mill-istess sistema.

Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad it-tielet aggravju.

Ir-Raba’ u l-Hames Aggravji

Illi b’dawn l-aggravji qed jigi argumentat li l-Awtorita’ applikat b’mod hazin il-policies talPjan ta’ Struttura stante li l-ebda data xjentifika ma giet disponibbli li tiggustifika l-livell differenti ta’ skedar fuq is-sit tal-appellanti.

It-Tribunal josserva li ghalkemm huwa pacifiku bejn il-partijiet li dan il-Wied ma kienx sar stharrig tieghu bhala parti mill-Ecology Survey tal-Pjan Lokali, mir-rapporti prezentati da parti tal-Awtorita’ jirrizulta li d-Direttorat tal-Ippjanar wettaq stharrig tal-habitat nhar l-10 ta’ Mejju tal-2011 fejn it-tipi ta’ habitati bbazati fuq speci dominanti generali gew immappjati u inkluzi bhala Appendici. Illi fir-rapport tal-15 ta’ Gunju 2021, prezentat b’risposta ghal dan l-appell, l-Awtorita’ terga’ tirreferi ghall-lista ta’ data xjentifika prezentata originarjament filwaqt li tenfasizza l-ispeci tal-flora li gew irrekordjati fuq is-sit tal-appellanti, li jinkludu wkoll speci identifikati fl-iskedi tal-Avviz Legali 311 tal-2006 u lAvviz Legali 200 tal-2011. Kif spjegat aktar kmieni, l-Awtorita` nnutat li s-sit odjern qed iservi bhala kenn importanti ghal bosta speci tal-fawna, inkluz il-vulnerabbli Ocellated Skink, li huwa speci b’distribuzzjoni ristretta fil-Mediterran, u l-ispeci rari ta’ Spotted Flycatcher u Ortolan Bunting li gew irrekordjati mis-sit tal-appellanti waqt l-istharrig tal-10 ta’ Mejju tal-2011.

Illi t-Tribunal josserva li r-rapport tal-2012 pprezentat mill-appellanti jirrikonoxxi li jezistu speci ta’ sinifikat ghal konservazzjoni fuq is-sit odjern, u li gew nnutat fuq is-sit waqt stharrig. Dawn l-ispeci gew innutati wkoll mill-Awtorita’ u jinkludu l-Pistacia lentiscus, Ceratonia siliqua u Capparis orientalis. Illi fir-rapport jinghad li filwaqt li zona fil-parti talPunent tas-sit tista’ tigi deskritta bhala maquis, fuq is-sit tezisti dominanza tal-pjanta talbajtar tax-xewk. Jinghad li s-sit m’huwiex kunsidrat li jikkonsisti f’zona relattivament kbira ta’ habitati tipici jew rari, ghalkemm huwa direttament kontigwu mal-Wied propju li jinkludi kommunita’ ta’ maquis estensiva.

It-Tribunal jifhem li skedar ta’ art hi rabta oneruza fuq sidha u trid issir biss ghal ragunijiet serji u importanti biex jigi preservat sit jew zona minhabba kwalitajiet specjali u rari jekk mhux unici li ghandu s-sit in kwistjoni. Madanakollu, it-Tribunal josserva li l-appellanti naqsu milli jressqu provi sodisfacenti bhala bazi fuq hiex wiehed ghandu jerga jigi kkunsidrat l-iskedar, anke ghaliex dawn ma’ cahdux jew kkontestaw is-sejbiet identifikati minn ufficjali teknici mill-Awtorita’ fuq l-istess sit. Kif osservat aktar kmieni, fl-addendum report tal-2021 gie huwa konkluz li “The 2021 site visit revealed that the conclusions reached during the 2012 site investigation remain valid as the site has not significantly changed.", u filwaqt li kemm fir-rapport originali tal-2012 u l-addendum report tal-2021 gie ssuggerit skedar differenti minn dak li sar, tali suggerimenti m’humiex imsejja fuq xi tibdil li sehh fuq is-sit li b’xi mod ikkomprometta l-iskedar in kwistjoni. Oltre minn hekk, kif gie osservat fl-ewwel u t-tieni aggravji, l-iskedar ssuggerit f’dawn iz-zewg rapporti ivarja kemm fl-estent u fil-livelli ta’ skedar, u dan ikompli jqajjem thassib fuq dawn is-seggerimenti ghaliex dawn ghandhom ikunu msejjsa fuq evidenza xjentifika, kif jirrizulta sar b’mod konsistenti min-naha tal-Awtorita.

Illi meta qies l-argumenti u r-rapporti teknici kollha li ngiebu mill-partijiet johrog car li hemm fatturi ta’ sejbiet importanti u rari fuq is-sit u li dawn ma jappartjenux biss ghall-parti t’isfel tas-sit, li ghaliha l-appellanti qed jitolbu tnaqqis fil-livell ta’ skedar minn Level 2 AEI ghal buffer zone jew Level 4 AEI (habitat of general interest). Illi fir-rapport tal-Awtorita’ gie spjegat li t-tip ta’ habitat li hemm fuq is-sit huwa ezempju rapprezentattiv ta’ habitati tipiki Malti li jinkludi l-gnub tal-widien (maghruf bhala ‘valley side’) u komunita tal-makkja, u jirrizulta li dan jinsab fil-parti tas-sit milquta bl-iskedar [Skont il-figura 3 fir-rapport tekniku tal-HPU data 15 ta’ Gunju 2012 li gie prezentat bhala risposta ghall-appell odjern]. Illi fl-istess rapport saret enfasi li liskedar ta’ Wied il-Balluta mhux species-specific li hija r-raguni ghaliex l-iskedar huwa dak t’importanza ekologika u mhux importanza xjentifika. Dan kollu juri li l-iskedar in mertu sar ghal ragunijiet propji li jinkludu l-importanza tas-sistema ekologika tal-wied li minnu parti mis-sit odjern jifforma parti minnu minhabba li jinsab fil-genb tal-wied u jinkludi habitat talmakkja. It-Tribunal josserva wkoll li hija l-Awtorita’ stess li tirrikonoxxi li fuq is-sit jezistu zoni ta’ inqas importanza, b’dawn huma z-zoni kkaratterizzati minn art li tinhadem u xi strutturi, u kien propju ghalhekk li dawn iz-zoni, li jammontaw ghal madwar 35% tal-parti skedata, gew identifikati bhala buffer zone fil-livell 3.

It-Tribunal jaqbel mal-argument tal-Awtorita’ li din iz-zona skedata ghandha tkompli tkun protetta bhala wahda mill-ftit zoni ta’ ftuh u ambjent naturali ta’ mportanza ekologika li fadal fl-inhawi taghha, u ma jezistu l-ebda nominazzjonijiet konfliggenti minn dak stabbilit fil-Pjan Lokali. Ghaldaqstant, fil-fehma tat-Tribunal, is-sit m’huwiex biss ta’ mportanza b’mod intrinsiku izda kif gie anke spjegat mill-Awtorita, izda huwa t’importanza b’mod olistiku bhala parti ntegrali mis-sistema ta’ Wied il-Balluta u l-prezenza ta’ flora u fawna importanti li jinstabu f’tali akkwati.

Ghalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma li m'hemmx bazi fuq hiex wiehed ghandu jelimina, jew in parti jnaqqas jew ibiddel, l-iskedar tas-sit bhala Level 2 u Level 3 buffer zone tal-Area of Ecological importance.
Ghaldaqstant, it-Tribunal iqis li l-argumenti tal-appellanti migjuba fir-raba' u l-hames aggravji m'humiex gustifikati, u b'hekk qieghed jichad l-istess aggravji.

Is-Sitt u s-Seba' Aggravji
Illi permezz tas-sitt u s-seba' aggravji, l-appellanti jargumentaw li l-iskedar tas-sit in mertu mexa fuq linji ta' delineazzjoni identifikata fil-Pjan Lokali ghall-protezzjoni tas-sit bhala 'public open space', u ghaldaqstant is-sit in mertu huwa diga protett b'mod adegwat millPjan Lokali bhala 'public open space' u dan ai termini ta' Policies NHRL 01 u NHSJ 11.
It-Tribunal jissottolinja li kif spjega ben tajjeb l-appellant fir-rikors tieghu, u kif indikat ukoll f'sezzjoni 4 tar-rapport tal-Awtorita' tat-8 ta' Lulju tal-2011 li fuqu kien ibbazat l-iskedar, dan il-Wied ma kienx sar stharrig tieghu bhala parti mill-Ecology Survey tal-Pjan Lokali. Kif gie osservat fl-aggravji precedenti, mir-rapporti prezentati da parti tal-Awtorita' jirrizulta li d-Direttorat tal-Ippjanar wettaq stharrig tal-habitat nhar l-10 ta' Mejju tal-2011 fejn it-tipi ta' habitati bbazati fuq speci dominanti generali gew immappjati u inkluzi bhala Appendici. Illi filwaqt li l-Pjan Lokali permezz tal-Policy NHRL 01 jitkellem dwar il-htiega li jigi salvagwardjat spazji miftuha, it-Tribunal ghandu quddiemu studji xjentifici li huma ferm aktar dettaljati u dawn saru wara l-hrug tal-Pjan Lokali. Ghaldaqstant, meta jikkunsidra lmertu ta' skedar li fuqu huwa msejjes dan l-appell, it-Tribunal ma jistax semplicement jistrieh fuq dak indikat fil-Pjan Lokali bhala salvagwardja ghas-sit. Inoltre l-proceduri li bihom jigi fformulat Pjan Lokali u l-proceduri ta' skedar huma distinti anke fil-ligi.
Illi jigi rilevat mill-appellanti li l-Policy NHSJ 11 tal-Pjan Lokali tesigi li development brief huwa necessarju f'termini ta' kwalunkwe zvilupp fiz-zona,liema brief ghandu jipprovdi "detailed guidance on permissible land uses, density and layout of development, building heights, vehicular and pedestrian route layout, protection of areas of environmental value and open space provision."
Illi b'rabta ma' dak li gie rilevat mill-perit tal-appellanti waqt l-ewwel access mizmum nhar l-1 ta' Marzu tal-2013, fil-mori tall-appell l-appellanti ssottomettew korrispondenza li turi li kien gie mhejji draft development brief minn rapprezentanza tieghu fuq rakkomandazzjoni tal-Awtorita', u b'assistenza minn ufficjali ta' l-istess Awtorita'. Jinghad li ghalkemm ghaddew hafna snin mis-sottomissjoni ta' l-istess brief baqghet ma ttiehdet l-ebda decizjoni dwaru. Madanakollu, f'rapport datat 15 ta' Gunju 2012 imhejji mill-Heritage Planning Unit bhala risposta ghal dan l-appell, gie nnutat permezz ta' figura (Fig. 24) li s-sit li jappartjeni lill-appellanti u li gie skedat jaqa' 'l barra mill-konfini taz-zona soggetta ghal dan id-Development Brief. Illi dak li tesigi l-Awtorita' qed jigi kkonfermat ukoll minn dan it-Tribunal b'analizi ta' Mappa SJ2 tal-Pjan Lokali ghat-Tramuntana. Nonostante dan, it-Tribunal jissottolinja li d-dokument hawn diskuss huwa biss abbozz ta' Development Brief u ghaldaqstant bl-ebda mod ma jikkostitwixxi dokument legali li jimmerita kunsiderazzjoni ulterjuri ai fini ta' dan l-appell. Il-funzjoni ta' dan it-Tribunal hija ghalhekk li jiddeciedi jekk kienx hemm raguni valida ghall-iskedar fuq il-porzjon ta' l-art li giet skedata u li tappartjeni lill-appellant.
Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jichad is-sitt u s-seba' aggravji.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni li saret mill-Bord ta' l-Awtorita' fit-12 ta' April, 2012, fejn inzamm u gie kkonfermat l-iskedar ta' Wied il-Balluta hekk kif gie ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern bin-Notifika tal-Gvern numru 1018/11.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellanti huma s-segwenti:

1. It-Tribunal warrab l-argumenti tal-appellanti li minkejja li mill-2012 'l hawn mhux talli ma kienx hemm rigenerazzjoni tal-wied izda l-inhawi tal-wied kompla jigi kommess bi zvilupp urban. L-appellanti jaqblu li l-parti ta' isfel tal-wied jimmerita protezzjoni izda ma hemmx bazi xjentifika ghaliex il-partijiet ta' fuq ghandhom jinzammu hekk meta huma committed bi zvilupp. It-Tribunal fehem hazin dik il-parti tar-rapport tal-esperti ADI kommissjonati mill-appellanti meta f'rapport ulterjuri fl-2021 qalu 'the site has not significantly changed'. Ir-rapport jikkonferma l-ezistenza tal-commitment fis-sit milqut bl-iskedar u waqt l-access li sar mit-Tribunal seta' jigi innutat blokok u zviluppi kummercjali ohra fil-vicinanzi f'livell iktar baxx lejn il-wied.

Zbalja t-Tribunal meta qal li zviluppi wara l-iskedar ma ghandhomx jittiehdu in kunsiderazzjoni ghax il-kwistjoni hi jekk l-iskedar kienx necessarju fiz-zmien li sar. L-appellanti jsostnu li t-Tribunal kellu jaghti effett ghal jus superveniens iktar meta f'dawn l-ahhar tlettax-il sena s-sit ma kellux rigenerazzjoni;

2. It-Tribunal zbalja meta fejn dehrlu ikkwota mir-rapport ta' ADI u fejn dehrlu wera riservi qawwija ghar-rapport. Ghalkemm hemm differenzi zghar bejn l-ewwel u t-tieni rapport ta' ADI, fit-tieni rapport ADI tirrikonoxxi li partijiet mill-wied haqqhom skedar, partijiet fi skedar inqas strett u parti fejn jitnehha l-iskedar. Mill-bqija ma kienx hemm differenzi li jwasslu ghal xi dubji serji ta' inkonsistenza. It-Tribunal seta' sejjah lill-esperti biex jinghataw l-opportunita jiddefendu l-pozizzjoni taghhom;

3. It-Tribunal ma qiesx sew li ghalkemm iz-zona timmerita skedar b'danakollu hemm partijiet li jixirqilhom skedar inqas strett u ohrajn mhux mehtiega skedar. Apparti hekk hemm metodi ohra ta' protezzjoni li ma jehtigux skedar. It-Tribunal ma qiesx id-development brief li zviluppaw l-appellanti li ghalkemm ma dahalx fis-sehh kellu jittiehed in kunsiderazzjoni mit-Tribunal meta hu stess irrikonoxxa li l-policy NHSJ tal-pjan lokali tesigi li jigi maghmul development brief ghaz-zona.

L-aggravji mehudin flimkien

Jibda biex jinghad illi t-Tribunal ta l-isfond ghall-iskedar tas-sit kollu. Il-pjan lokali permezz ta' mappa SJ2 jidentifika z-zona bhala soggetta ghal development brief riflessa fit-tibdil approvat fil-pjan permezz ta' mappa SA11. Il-parti tas-sit milquta bl-iskedar hi identifikata bhala 'undeveloped open space' u fuq mappa SJ2 bhala public open space. Il-fehma tat-Tribunal li hi wahda teknika u mhux wahda legali soggetta ghal xi forma ta' appell quddiem il-Qorti, hi li l-iskedar tas-sit bhala parti mis-sistema tal-wied jikkorbora t-theddiha identifikata fl-Appendici 2 tal-policy NHCV01 biex jigi evitat 'urban development encroaching further in the valley side'. It-Tribunal irrefera ghal policy RCO10 tal-pjan ta' struttura li kien fis-sehh meta sar l-iskedar kif ukoll xhieda tal-ERA li l-protezzjoni ma ghandhiex tieqaf biss mal-qiegh tal-wied izda ghandha testendi mal-gnub tal-istess wied ukoll. Bhala stat ta' fatt it-Tribunal qies li s-sit hu wiehed kontinwu u jifforma parti integrali mis-sistema tal-wied ghalkemm mhux wieqaf daqs partijiet ohra. It-Tribunal irrefera ghaz-zewg rapporti tal-esperti ADI kummissjonati mill-appellanti u qies, gustament fil-fehma tal-Qorti, illi rigward l-art li hi fil-maggor parti agrikola bi strutturi assocjati mal-agrikoltura kif ukoll li kien

hemm habitats li jimmertaw protezzjoni, ma kien hemm ebda tibdil sinifikanti bejn l-ewwel u t-tieni rapport. Hu minnu li z-zewg rapporti jissottomettu li l-iskedar ghandu jigi rivedut. It-Tribunal ukoll dahal fil-mertu tal-proposta ta' revizjoni ta' skedar izda bhala prova ta' fatt wasal ghal konkluzjoni li l-iskedar tas-sit jibda fejn il-mapep SJ2 u SA11 iqisu bhala public open space u undeveloped open space. Hu minnu li t-Tribunal wera certu riservi ghat-tieni rapport tal-esperti ADI meta mqabbla mal-ewwel rapport izda dan jirrigwarda kwistjonijiet teknici dwar ir-ragunijet ghaliex ghandu jew ma ghandux ikun hemm skedar aktar baxx u rigward provi fattwali fuq strutturi ohra legali jew illegali fiz-zona li t-Tribunal qies li ma ingibitx prova dwarhom ghalkemm huma msemmija fir-rapport. F'dan il-kuntest jghidu hazin l-appellanti li fid-dubju t-Tribunal kellu jressaq l-esperti halli jiggustifikaw is-sottomissjonijiet taghhom. Ma kellu ebda obbligu jaghmel dan billi t-Tribunal kellu bizzejjed provi ta' natura teknika u ta' ippjanar li jwassluh ghad-decizjoni tieghu. Wiehed jista' jaqbel jew ma jaqbilx izda l-kwistjonijiet kollha mressqa f'dawn l-aggravji jinghasru f'apprezzament tekniku tal-konkluzjonijet tat-Tribunal u qajla jista' jinghad li huma ta' natura legali. Hu minnu illi t-Tribunal seta' kien aktar kawt meta afferma li l-kwistjoni pertinenti hi jekk l-iskedar kienx necessarju fl-istat li kien fih is-sit fiz-zmien tal-iskedar. Dan qed jinghad ghaliex jekk f'dawn it-tlettax-il sena kien hemm tibdil tant sinifikanti u sostanzjali li l-iskedar kellu jigi revizjonat dan ghandu jitqies la darba l-appell ghadu pendenti. Madankollu l-istess Tribunal ha konjizzjoni tal-izviluppi fiz-zona u dak li ghadu jinsab fis-sit u wasal ghal konkluzjoni li dak li gie specifikat fil-policies u mapep li saret referenza ghalihom aktar il-fuq baqghu validi u ma kellu jkun hemm ebda tibdil. It-Tribunal qies fil-fatt illi l-istat tas-sit u r-rigenerazzjoni tieghu baqghet ezistenti u hi ta' importanza ekologika li haqqha tibqa' bl-istess protezzjoni li ghandha ghax b'mod olistiku hi parti integrali mis-sistema ta' Wied Balluta, u l-prezenza ta' fauna u flora gie konfermat fl-addendum report tal-2021 tal-esperti tal-appellanti fejn ighidu 'in the area closer to the valley, it was noted that the maquis has slightly extended in area, dominated by pistacia lentiscus'. B'referenza ghad-development brief imsemmi mill-appellanti t-Tribunal ma qalx biss li d-development brief prezentat mill-appellanti hu biss abbozz ghax ma ittiehdet ebda decizjoni dwaru izda zied li s-sit li jappartjeni lill-appellanti u li dak li gie skedat jaqa' l-barra mill-konfini tad-development brief skont ma jidher mill-mappa SJ2 tal-pjan lokali. Ghalhekk qies li d-development brief ma kienx jimmerita aktar kunsiderazzjoni ghal fini tal-appell.

Ghalhekk l-aggravji ma jisthoqqilhomx jigu milqugha.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Vision Properties Limited u ohrajn 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