QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 7 ta' Dicembru, 2022

Numru 16

Appell Nru. 33/2022

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 tas-socjetajiet Vision Properties Limited, Ipomoea Limited, Silverstone Limited, Leylandii Limited u Falcon Ventures Limited tas-6 ta’ Gunju 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta’ Mejju 2022 li cahdet l-appell taghhom u ikkonfermat l-iskedar tal-Wied tal-Balluta kif pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern bin-notifika tal-Gvern numru 1018/11 tal-4 ta’ Novembru 2011;

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

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell huwa ntavolat mill-appellant fil-konfront tad-decizjoni tal-Bord ta' Ilppjanar fuq talba ta' rikonsiderazzjoni fejn gie kkonfermat l-iskedar ta' porzjon ta' art bhala Area of Ecological Importance fit-tieni livell u t-tielet livell (buffer zone) ta' protezzjoni, f'zona maghrufa bhala Wied il-Balluta, fil-lokalita' ta' San Giljan. Liskedar tal-Wied tal-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-appellant jirribatti d-decizjoni tal-Bord tal-Ippjanar bissegwenti aggravji:
1. Illi l-Bord ta' l-Ippjanar ibbaza d-decizjoni tieghu fuq sinjali ta' rigenerazzjoni ta' l-art. Illi ghal kuntrarju, evidenza turi disturbanzi li qed jaffettwaw is-sit u nnuqqas 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) Appendici 2 ta' Policy NHCV 01 tal-Pjan Lokali ghat-Tramuntana li jirrikonoxxi l-istat disturbat tas-sit. Illi s-sit huwa catt u jinsab fuq plateau b'livelli ta' nklinazzjoni negligibbli. Ghaldaqstant, huwa evidenti li s-sit ma jinsabx filpartijiet 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 fiddawl tas-sitwazzjoni ekologika prevalenti taz-zona kollha skedata u mhux fuq listatus fattwali tal-porzjon tas-sit de quo. Minhabba l-fatt li gie prezentat rapport mill-Awtorita' li jkopri s-sit kollu, gie krejat nuqqas ta' ftehim waqt is-seduta talBord stante li ma inghatatx opportunita' ghall-evalwazzjoni tas-sit in mertu affettwat bl-iskedar fid-dritt tieghu nnifsu.
4. L-ebda data xjentifika ma giet disponibbli li tiggustifika l-livell differenti ta' skedar fuq il-porzjon ta' l-art ta' l-appellant. Ir-rapport datat 8 ta' Lulju tal-2011 u nnutat mill-Heritage Planning Unit waqt is-seduta tat-12 ta' April tal-2012 blebda 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 ta' l-appellant.
5. Illi fin-nuqqas ta' data xjentifika, l-Awtorita' applikat b'mod hazin il-policies talPjan 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 ghall-protezzjoni 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. Illi 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 ghat-Tramuntana.
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. Illi lpolicy ta' l-ahhar tesigi wkoll li development brief huwa necessarju f'termini ta' kwalunkwe zvilupp fiz-zona minhabba l-ambigwita' u n-nomina mhux sodisfacenti maghmula fit-TPS.

Illi permezz ta' nota ulterjuri, l-appellant jikkjarifka li t-talba ta' rikonsiderazzjoni kienet titlob tnaqqis fil-livell ta' protezzjoni fuq parti mill-porzjon ta' l-art li tappartjeni lillappellant, ossia l-

parti tas-sit man-naha tan-Nofsinhar u li thares fuq il-genb tal-wied, stante li l-livell ta' protezzjoni huwa ferm oghla mill-istat ekologiku meta kkumparat mal-livell ta' protezzjoni moghti ghall-qiegh tal-wied. Ghaldaqstant it-talba kienet titlob tnaqqis mit-tieni (2) livell ghat-tielet (3) livell bhala buffer zone jew il-raba' (4) livell ta' Area of Ecological Importance. It-talba ta' rikonsiderazzjoni tinkludi wkoll it-tnehhija ta' l-iskedar fuq il-kumplament tas-sit li jappartjeni lill-appellant.

Illi fir-risposta taghha, l-Awtorita' tirrileva li, f'rapport ghal dan l-appell ippreparat millHeritage Planning Unit u datat 15 ta' Gunju 2012, gie sottolineat li s-sit tal-appellant huwa skedat fil-mertu tieghu bhala parti mis-sistema ta' Wied il-Balluta iktar milli bhala buffer zone ghall-qiegh tal-Wied. L-HPU taghmel enfasi li anki l-ADI Associates li preparaw is-survey tal-vegetazzjoni kienu nnutaw li s-sit ta' l-appellant timmerita skedar, ghalkemm mhux skont il-livell assenjat. Ghaldaqstant, f'termini ta' descheduling kemm l-HPU kif ukoll l-ADI Associates ma jaqblux ma din it-talba reciprokament. Jinghad illi s-sit m'huwiex skedat biss ghall-essemblagg tal-fjuri izda wkoll ghax 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' ssostni li l-approcc korrett ghallkonservazzjoni permezz tal-mekkanizmu tal-iskedar huwa sabiex is-sit jigi protett b'mod holistiku aktar milli tigi uzata l-prezenza tal-pjanta tal-bajtar tax-xewk bhala lieva biex tiskredita jew tnaqqas il-livell assenjat ta' protezzjoni. Illi fir-rapport preparat mill-HPU, gie zvelat ukoll li s-sit m'huwiex allokat fiz-zona identifikata ghal Development Brief filwaqt li gie spjegat li f'zoni skedati fit-tieni livell ta' protezzjoni jistghu jigu permessi amenitajiet minuri li jfittxu li jtejbu l-uzu edukattiv u rikrejattiv tas-sit. Ir-rapport jikkonkludi li l-aggravji migjuba mill-appellant ma jiggustifikawx l-iskreditu jew ittnaqqis tal-iskedar fuq is-sit u l-iskedar ta' Wied il-Balluta ghandu jinzamm kif ippubblikat fin-Notifika tal-Gvern 1018 tal-2011.

Illi wara s-seduta tas-27 ta' Ottubru 2020, l-appellant issottometta li r-rapport tekniku mhejji mis-socjeta' ADI Associates imsejjah Land Cover and Ecology Survey huwa datat Mejju 2012 gie mhejji u pprezentat fi zmien bikri ta' dawn il-proceduti ta' l-appell. Jinghad illi f'dawn l-ahhar snin kien hemm diversi zviluppi fiz-zona mertu tal-kaz u li m'humiex riflessi fl-istess rapport. Illi fid-digriet tat-30 ta' Novembru tal-2020, dan itTribunal laqa' t-talba tal-appellanti sabiex jipprezentaw rapport aggornat. Hanhekk itTribunal jinnota li ma dan rapport aggornat ma giex sottomess.

Illi permezz ta' nota finali, l-Awtorita' tesigi li m'ghandha xejn xi zzid ma' dak li gie miktub u sottomess fir-rapporti originali tal-iskeda u tar-rikonsiderazzjoni tal-iskedar, li gew ippreparati minn persuna teknika u kompetenti fil-qasam tal-wirt naturali li kien hemm geww l-HPU qabel ma l-Awtorita' nqasmet f'zewg entitajiet separati. Illi lufficjali esperti fil-qasam tal-wirt naturali gew trasferiti fl-Awtorita' ghall-Ambjent u rRizorsi, b'dana li l-Awtorita' tal-Ippjanar tikkonsulta maghha fuq materja ta' skedar ta' din in-natura. L-Awtorita' ttenni li l-elementi kollha, jew l-maggoranza taghhom, li kienu l-motivazzjoni ghall-istess skedar u c-cahda tat-talba ghal rikonsiderazzjoni, ghadhom validi. Jinghad illi t-talba tal-appellant ghandha tigi michuda sabiex tkompli tkun protetta wahda mill-ftit zoni ta' ftuh u ambjent naturali ta' mportanza ekologika li fadal fl-inhawi taghha, liema nhawi huma ferm nieqsa minn dawn il-karatteristici u li huma tassew mehtiega sabiex tigi assigurata kwalita' tal-hajja xierqa ghall-abitanti talinhawi.

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

Ikkunsidra;

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jirrileva li fil-mori ta' dan l-appell saru tlett accessi separati fuq din l-art in kwistjoni. L-ewwel access kien mizmum nhar l-1 ta' Marzu tal-2013 mitTribunal kif

diversament kompost fejn gie nnutat li l-perit tal-appellant spjega li kien sar Development Brief ghaz-zona, liema Development Brief spicca biex ma giex iffinalizzat minhabba l-fatt illi parti konsiderevoli minn dan is-sit gie skedat indipendentament millkwistjoni tad-Development Brief.

Illi nhar id-9 ta' Dicembru 2014, it-Tribunal kif kompost diversament minn l-ewwel access, acceda fis-sit u seta' josserva li dan jikkonsisti minn zona pjuttost vasta fuq ilgenb ta' Wied il-Balluta man-naha tat-Tramuntana u li l-access tieghu huwa minn Sqaq Ciantar f'San Giljan. It-Tribunal acceda fil-parti t'isfel ma genb tal-wied li jikkonsisti minn ghelieqi mahduma, filwaqt li l-parti tat-Tramuntana qieghed konsistenti minn sigar u arbuxelli. Jigi osservat ukoll li mal-access kien hemm diversi binjiet u rziezet li jaqghu barra mill-iskedar. Il-parti l-kbira tas-sit tinsab fiz-zona ta' l-izvilupp ghalkemm il-Local Plan identifika din il-parti tas-sit ghall-iskedar bhala parti mill-wied ghal valur ekologiku.

Illi sar ukoll access minn dan it-Tribunal nhar l-20 ta' Mejju 2021 fejn gie nnutat li partijiet mis-sit huma art mahduma u hemm partijiet ohrajn li ghadhom fi stat naturali taghhom b'sigar maturi u arbuxelli.

Illi dan l-appell jikkoncerna 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, skont rapport li kien gie ppreparat minn esperti teknici fi hdan l-Heritage Planning Unit ta' l-Awtorita' datat 8 ta' Lulju 2011. L-iskedar tal-Wied tal-Balluta gie ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern bin-Notifika tal-Gvern numru 1018/11, nhar l-4 ta' Novembru 2011.

Illi l-aggravji mressqa mill-appellant f'dan l-appell huma msejsa fuq id-decizjoni talBord ta' l-Ippjanar ghal talba ta' rikonsiderazzjoni mill-iskedar fuq parti mill-wied, liema decizjoni kienet tikkonferma l-iskedar kif 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 l-art li tappartjeni lill-appellanti hija milquta bi skedar ta' Livell 2 AEI u Livell 3 (buffer zone). Illi dan it-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa mill-appellant 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 l-appell, 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' lart, 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 levidenza turi n-nuqqas ta' karatteristici li jimmeritaw protezzjoni barra minn dak li diga jipprovdi l-Pjan Lokali, b'referenza specifika ghal punt sitta (6) Appendici 2 ta' Policy NHCV 01 tal-Pjan Lokali ghat-Tramuntana 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 lelement 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 miz-zona suggetta ghall-iskedar. Illi l-Pjan Lokali stess, f'Mappa SA11, jidentifika din iz-zona urbanizzata bhala wahda suggetta ghal Development Brief, filwaqt li s-sit in mertu huwa indentifikat bhala '<u>undeveloped</u> open space' (enfasi tatTribunal). Illi fil-fehma tat-Tribunal l-iskedar tas-sit in mertu bhala parti mis-sistema talwied 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 konformi mal-objettivi talPjan Lokali ghas-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.

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 mis-sistema 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 Structure Plan Policy RCO10, fejn dan jesprimi bl-aktar mod car li 'valley-sides' ghandhom jigu protetti bhala parti ntegrali tassistema ta' widien.

Illi mill-contour data u ritratti mill-ajru provduti fl-istess rapport tal-Awtorita', dan it-Tribunal seta' jikkonstata li ghalkemm is-sit m'huwiex wieqaf daqs partijiet ohra tal-wied man-naha tax-Xlokk tas-sit, huwa evidenti li s-sit huwa kontinwu u jifforma parti ntegrali mas-sistema ta' l-istess wied u bla ebda dubju, anke jekk l-inklinazzjoni tatterren hija limitata fil-fehma meqjusa tat-Tribunal jifforma parti mill-watershed ta' l-istess wied.

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' l-appellant 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 jsostnu li f'dawn l-ahhar snin komplew isehhu diversi zviluppi fiz-zona mertu tal-kaz u li m'humiex riflessi fir-rapport tekniku mhejji mis-socjeta' ADI Associates u msejjah Land Cover and Ecology Survey datat Mejju tal-2012 li gie pprezentat fi zmien bikri ta' dawn il-proceduri. Ghalkemm dan it-Tribunal laqa' t-talba tal-appellanti sabiex jipprezentaw rapport aggornat, it-Tribunal jinnota li l-istess appellanti naqsu milli jissottomettu lprovi taghhom f'dan ir-rigward. Oltre dan, lanqas ma ppruvaw li l-izviluppi li allegatament komplew isehhu fiz-zona huma regolari, jolqtu b'xi mod is-sit odjern, jew li m'hemmx potenzjal li jekk jkun il-kaz jitregga` lura xoghol li mhux kopert b'permessi sabiex hekk saret xi hsara jerga' jigi rriggenerat l-valur ekologiku tas-sit. Nonostante dan, it-Tribunal jiccara li zviluppi li saru wara l-iskedar tas-sit m'ghandhomx jittiehdu in konsiderazzjoni fil-kuntest ta' dan l-appell. Illi l-principju li ghandu jinvestiga dan it-Tribunal fil-kaz odjern huwa jekk l-iskedar kienx wiehed necessarju u mhux biss opportun fl-istat li s-sit kien fih fiz-zmien li l-iskedar gie impost.

Ghaldaqstant, 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 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 dan minhabba l-fatt li gie prezentat rapport mill-Awtorita' li jkopri s-sit kollu. Ghallkuntrarju, l-Awtorita' targumenta li l-prezentazzjoni quddiem il-Bord tal-Ippjanar kienet iffukata fuq is-sit tal-appellanti u kiem fiha illustrazzjonijiet ampji li kienu specifici ghas-sit. Illi t-Tribunal ha konjizzjoni tar-rapport datat 2 ta' Frar 2012 preparat u pprezentat mid-Direttorat 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 lappell, 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 l-gustifikazzjoni 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. Ir-rapport ikompli jispjega li t-35% tas-sit li jifdal jikkonsisti f’art li tinhadem u xi strutturi mibnija, kif seta’ josserva dan it-Tribunal fl-access mizmum fuq is-sit, liema parti hija skedata bhala buffer zone propju ghall-protezzjoni tal-Level 2 AEI minn xi forma ta’ zvilupp. Illi filkonfront ta’ dawn l-osservazzjonijiet, it-Tribunal ma jqisx li dan l-aggravju tal-appellanti ghandu mis-sewwa, u dan ghaliex ir-rapport prezentat quddiem il-Bord tal-Ippjanar huwa sepcifikament immirat lejn il-porzjon ta’ l-art mertu ta’ dan l-appell. Illi fil-fehma tat-Tribunal, il-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 qiegħed jichad it-tielet aggravju mressaq mill-appellanti.

Ir-Raba’ u l-Hames Aggravji:
Illi dan it-Tribunal lanqas ma jqis l-argumenti migjuba mill-appellanti fir-raba’ u lhames aggravji bhala gustifikati fejn jinghad li l-Awtorita’ applikat b’mod hazin ilpolicies tal-Pjan ta’ Struttura stante li l-ebda data xjentifika ma giet disponibbli li tiggustifika l-livell differenti ta’ skedar fuq is-sit tal-appellanti. Ghalkemm huwa pacifiku bejn il-partijiet li dan il-Wied ma kienx sar stharrig tieghu bhala parti millEcology 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 ittipi 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 l-Avviz 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 ipprezentat mill-ADI Associates u sottomess millappellanti mar-rikors tal-appell ukoll jirrikonoxxi li jezistu speci ta’ sinifikat ta’ konservazzjoni fuq is-sit odjern, u li gew nnutat fuq is-sit waqt stharrig, liema speci 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 tal-Punent tas-sit tista’ tigi deskritta bhala maquis, fuq is-sit tezisti dominanza tal-pjanta tal-bajtar taxxewk. 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.
Illi 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 lappellanti naqsu milli jressqu provi sodisfacenti bhala bazi fuqhiex wiehed ghandu jnehhi l-iskedar, filwaqt li lanqas cahdu jew sfidaw is-sejbiet identifikati minn ufficjali teknici mill-Awtorita’ fuq l-istess sit.
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 ghallparti 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 l-maquis habitat innutat kemm fir-rapport tal-Awtorita’ kif ukoll tal-ADI Associates prezentat mill-appellanti jinsab fil-parti l-kbira man-naha tal-Punent u t-Tramuntana tas-sit, f’liema parti l-appellanti qed jitolbu

descheduling komplet. Illi dawn is-sejbiet xjentifici sikurament ma jistghux jigu njorati minn dan it-Tribunal u dan ghaliex johrog bic-car li l-iskedar sar ghal ragunijiet propji u esklussivi li jolqtu s-sit in kwistjoni. Illi l-Awtorita' stess tirrikonoxxi li fuq is-sit jezistu zoni ta' inqas importanza u kkaratterizzati minn art li tinhadem u xi strutturi, u kien propju ghalhekk li dawn iz-zoni, li jammontaw ghal madwar 35% tas-sit, gew identifikati bhala buffer zone mill-Awtorita', bl-ghan li jigi evitat infiltrazzjoni ta' zvilupp fiz-zona l-iktar protetta tas-sit.
It-Tribunal jaqbel mal-argument tal-Awtorita' li din iz-zona ghandha tkompli tkun protetta bhala wahda mill-ftit zoni ta' ftuh u ambjent naturali ta' mportanza ekologika li fadal fl-inhawi taghha, u ma jezistu l-ebda nominazzjonijiet konfliggenti minn dak stabbilit fil-Pjan Lokali. Ghaldaqstant, fil-fehma tat-Tribunal, is-sit m'huwiex biss sensittiv b'mod intrinsiku izda wkoll b'mod olistiku bhala parti ntegrali mis-sistema ta' Wied il-Balluta u l-prezenza ta' flora u fawna importanti li jinstabu f'tali akwati. Ghalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma li m'hemmx bazi fuhiex wiehed ghandu jelimina, jew in parti jnaqqas, l-iskedar tas-sit bhala Level 2 u Level 3 buffer zone tal-Area of Ecological importance.
Fl-isfond ta' dawn l-osservazzjonijiet, it-Tribunal qieghed jichad ir-raba' u l-hames aggravji mressqa mill-appellanti.

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 tassit bhala 'public open space', u ghaldaqstant is-sit in mertu huwa diga protett b'mod adegwat mill-Pjan Lokali bhala 'public open space' u dan ai termini ta' Policies NHRL 01 u NHSJ 11. Nonostante dan, it-Tribunal jissottolinja li kif spjega ben tajjeb lappellant 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. Illi mir-rapporti prezentati da parti talAwtorita' 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. Ghalkemm il-Pjan Lokali jirrikonoxxi l-htiega li jigi salvagwardjat dan l-ispazju miftuh minn invazjoni urbana, it-Tribunal ghandu quddiemu studju xjentifiku li huwa ferm iktar infurmat u li sar wara l-hrug tal-Pjan Lokali. Ghaldaqstant, meta jikkunsidra l-mertu ta' skedar li fuqu huwa msejjes dan lappell, 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 lproceduri ta' skedar huma distintini anke fil-ligi.
Illi jigi rilevat mill-appellantili 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-appellant 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-Awtorita' stess. 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 millkonfini 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 ghalliskedar 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.

It-Tribunal, ghalhekk, qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni li saret mill-Bord ta' l-Awtorita' fit-12 ta' April, 2012, biex izzomm u jikkonferma l-iskedar talWied tal-Balluta kif gie ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern bin-Notifika tal-Gvern numru 1018/11, nhar l-4 ta' Novembru 2011.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Id-decizjoni tat-Tribunal ghandha tigi revokata u tintbaghat lura lill-istess Tribunal billi naqas milli jqis rapporti teknici u xjentifici ex parte wiehed fl-2012 u iehor aggornat li intbaghat b'email fid-9 ta' Marzu 2021 u t-Tribunal ma ha ebda konjizzjoni tal-ahhar wiehed tant li jghid li r-rapport aggornat qatt ma gie sottomess. Il-bazi kollu tal-appell kien idur ma' kwistjonijiet teknici u xjentifici dwar jekk kienx f'postu l-iskedar fejn jolqot is-siti tal-appellanti u n-nuqqas tat-Tribunal li jqishom ippregudikat id-dritt tal-appellanti ghal smigh xieraq ghax tali rapport kellu jkun fattur ta' piz fid-decizjoni tat-Tribunal, u minflok l-allegat nuqqas intuza bhala mankanza ta' gustifikazzjoni fl-appell tal-appellanti. In oltre la darba t-Tribunal ikkonsidra li l-appellanti ma ipprezentawx rapport aggornat ifisser li ma ta' ebda piz lin-nota ta' sottomissjonijiet li intbaghtet bl-istess email tar-rapport aggornat. Jinghad li l-appell sar fiz-zmien tal-pandemija fejn il-process kien isir b'mod telematiku bid-dokumenti jintbaghtu b'email;
2. L-okkju hu zbaljat ghax mal-appellanti hemm l-ismijiet ta' terzi Philip Wismayer u Joe Fenech li ma kienux part fl-appell izda kellhom appell indipendenti fuq artijiet appartenenti lilhom u dan ihasseb lill-appellanti li l-iskedar sar fuq meded ta' art mehuda flimkien u mhux skont il-mertu rispettiv taghhom.

L-ewwel aggravju

Bhala fatt fid-decizjoni tat-Tribunal, l-istess Tribunal f'zewg riferenzi separati jikkonsidra li oltre r-rapport tal-2012, l-appellanti ma issottomettewx rapport aggornat kif gew moghtija permess jaghmlu biex jiggustifikaw it-tezi taghhom tat-tibdil li sehh mill-2012 il-quddiem. Fil-fatt jirrizulta mid-digriet tat-Tribunal tat-30 ta' Novembru 2020 li l-appellanti inghataw sal-ahhar ta' Frar 2021 biex jipprezentaw ir-raport ulterjuri ex parte u nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri. Sussegwentement fl-20 ta' Mejju 2021 sar access fuq is-sit mit-Tribunal fejn kienu prezenti d-difensuri tal-appellant fost ohrajn u saru xi kostatazzjonijiet. Jidher li l-appell thalla ghad-decizjoni.

Fl-atti, ir-rapport u sottomissjonijiet maghmula mill-appellanti ma jirrizultawx. L-appellanti ipprezentawhom fil-mori ta' dan l-appell u jiddikjaraw li ipprezentawhom b'email fit-8 ta' Marzu 2021 indirizzata lit-Tribunal bin-numru tal-appell 00191/20 (Ref GF/00053/11): Scheduling at level two (2), level three (3), and level 3 (buffer zone) "area of ecological importance" of a parcel of land at St. Julians.

Kif sew irrilevat l-Awtorita fir-risposta, hu car li n-numru tal-applikazzjoni indikat mill-appellanti hu hazin ghax id-data kellha tkun 2012 mhux 2020. Hu probabbli li t-Tribunal dahhal din l-email bid-dokumenti fil-process indikat mill-applikanti li ovvjament ma ghandu x'jaqsam xejn mal-appell mertu ta' dawn il-proceduri. In-nuqqas pero ghandu jigi attribwit ghall-appellanti li indika att hazin fejn qed jigi prezentat att u fit-tieni lok sa diversi xhur qabel id-decizjoni tat-Tribunal ma hax hsieb jivverifika li l-atti huma kostitwiti sew.

Madankollu l-gustizzja trid tidher li qed issir u n-nuqqas amministrattiv tat-Tribunal li jivverifika li d-dokumenti huma konnessi mal-applikazzjoni imsemmija u wisq aktar, in-nuqqas tal-applikant li jivverifika u jsegwi sew l-process li tieghu hu parti, iwassal lil Qorti li biex tassew issir gustizzja, it-Tribunal jiehu konjizzjoni tal-istess u l-partijiet ikollhom l-opportunita li jressqu sottomissjonijiet qabel tittiehed decizjoni mit-Tribunal.

Ghalhekk qed jintlaqa' l-appell fil-limitu ta' dak kunsidrat.

It-tieni aggravju

Dan issa ma kienx ikun fih mertu la darba l-ewwel aggravju qed jigi milqugh ghalkemm xorta wahda b'verbal u digriet tat-23 ta' Novembru 2022, l-okkju gie korrett.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-appellanti, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Mejju 2022, u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jikkonsidra l-appell mill-gdid wara li jqis id-dokumenti ipprezentati mill-appellanti kif jidher mill-atti tal-appell quddiem il-

Qorti, jisma lil partijiet u jerga’ jiehu decizjoni mill-gdid. Spejjez tal-appell, in vista tan-nuqqas tal-appellanti ghandhom ihallsuhom kollha l-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur