



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum Il-Hamis, 6 ta' Dicembru 2018

Numru 2

Appell Nru. 13/2018

Joseph Galea ghan-nom ta' Wied Ghomor Quarry Limited

vs

**L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar)**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-applikant tal-20 ta' Marzu 2018 kontra d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Marzu 2018 rigward PA 5333/07 'rehabilitation of Wied Ghomor Quarry (No. 11) and proposed after use into retirement home and ancillary facilities, including public garden and belvedere' f'Wied Ghomor, Swieqi;

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

Rat in-nota tal-Kunsill Lokali Swieqi;

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

Rat id-decizzjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi l-aggravji huma s-segwenti:

1. Illi l-applikazzjoni odjerna giet prezentata a bazi ta' kondizzjoni numru 12 fil-permess PA 6163/97 li tirrigwardja 'rehabilitation plan' tal-barriera inkwisjoni kif gie approvat qabel il-hrug ta' dan il-permess, u f'dan ir-rigward tali permess jikkostitwixxi vested right favur l-appellant;
2. Illi r-rijabitalazzjoni tal-barriera inezami hija ukoll konformi mal-Policy NSW06 tal-Pjan Lokali;
3. Illi għalhekk l-ewwel raguni ta' rifjut mhux applikabbli hekk kif l-uzu ta' nursing home kien għa meqjus bhala uzu alternattiv ala parti mill-rehabilitaion plan tal-barriera, filwaqt li l-istess SPED permezz ta' TO7 jindika 'after uses for disused quarries particularly the development of solar farms as a support to Energy policy'. Fil-fehma tal-appellant dan lobjettiv li jirrigwardja specifikament after uses tal-barriera gie nrorat mill-Awtorita'.
4. Illi t-tieni raguni ta' rifjut ma jirriflettiex il-proposta in mertu meta hija ntiza propju sabiex jigi rijabbilitat il-barriera billi jigi pprestitnat din il-parti ta' Wied Ghomor, fejn parti mis-sit ser jingħata lura għall-uzu pubbliku, u parti zghira biss tas-sit li jammonta għal madwar 8% li ser jigi okkupat bi zvilupp.

Illi l-appellant kompla sahaq illi l-uzu ta' old people's home fuq dan is-sit kien għa stabbilit fil-permess precedent PA 6163/97 u għaldaqstant ma jistax issa l-Awtorita' tikkunsidra mill-gdid tali proposta. Zied ukoll illi l-istess Awtorita' approvat zvilupp simili ta' nursing home barrra z-zona tal-izvilupp tal-lokalita' tan-Naxxar skont il-permess PA 3592/16 u għaldaqstant l-istess konsiderazzjonijiet kellhom japplikaw għal kaz odjern [Sottomissjoni tal-24 ta' Ottubru 2017].

L-ewwel aggravju:

Illi dan huwa l-perm tas-sitwazzjoni in mertu meta l-proposta ta' old people's home fil-barriera in kwistjoni kienet originat fil-permess precedenti PA 6163/97 bhala parti mill-permess ta' sanzjonar għall-estrazzjoni ta' materjal u zieda fl-eskavazzjoni tal-barriera tal-qawwi indezamina li tinsab f'Wied Ghomor, bejn il-lokalita' ta' San Gwann (mal-konfini tan-Nofsinhar tal-barriera) u l-lokalita' tas-Swieqi (mal-konfini tat-Tramuntana, għalkemm bhala stat ta' fatt il-barriera tinsab gewwa l-konfini tal-Kunsill Lokali tas-Swieqi).

Illi fid-determinazzjoni tal-applikazzjoni PA 6163/97, l-Awtorita' tal-lppjanar [Decizzjoni tas-17 ta' Mejju 2001, minuti a fol 92 fl-inkartament tal-PA 6163/97] imponiet li l-hrug tal-permess ikun suggett għal 'acceptable rehabilitation plan'. Fil-fatt il-permess finali gie mahrug fl-20 ta' Settembru 2007 wara li l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-lppjanar approvat ir-'rehabilitation scheme' waqt il-laqgħa tat-12 ta' Jannar 2006, billi qieset ukoll irrakomandazzjoni tal-Environment Protection Directorate fejn espremiet qbil 'with the scheme as proposed and recommends its implementation since the rehabilitation of the site in question is in line with the Local Plan recommendations' [Ibid. Minuti tal-laqgħa a fol 118].

Illi tali rehabilitation plan hija s-suggett ta' kondizzjoni numru 12 fil-permess PA 6163/97 li hija s-segwent:

"The restoration scheme (ref. file PA 6163/97, red 111, DRG 1 and 2) approved in principle as part of this permit does not constitute a development permit to undertake works related to the said scheme. Resumption of works related to the said scheme is subject to a separate permit for which the applicant is required to submit a full development application.

Failure to comply with the requirements of this condition will lead to the revocation of this permit."

Illi dan it-Tribunal jifhem illi l-applikazzjoni odjerna giet prezentata in konsegwenza ta' tali kondizzjonijiet sucitata.

Hawnhekk tohrog il-mistoqsija kruċjali: tali kondizzjoni fejn hemm indikat 'approved in principle' hija tali li tikkostitwixxi dritt kwezit favur l-appellant?

M'hemmx dubju illi l-appellant esegwixxa l-kondizzjoni numru 12 tal-permess billi pprezenta applikazzjoni gdida rigward irrijabilitazzjoni tal-barriera gjaladarba l-estrazzjoni tal-materjali jigi ezawrit fi zmien sena mill-hrug tal-permess PA 6163/97 li kien ghadu wiehed validu.

Minn naha l-ohra l-prezentazzjoni ta' applikazzjoni ta' zvilupp tirrikjedi konsiderazzjoni u determinazzjoni mill-gdid a bazi ta' policies vigenti fil-mument tad-decizjoni tal-applikazzjoni ta' zvilupp.

Illi minn naha l-ohra l-permess precedenti ma kienx qed jippermetti xi zvilupp ulterjuri fuq is-sit minn dak approvat – tenut illi l-permess PA 6163/97 kien biss limitat ghal zvilupp relatat mal-operat tal-barriera.

Il-kondizzjoni numru 12 hija relatata ma rehabilitation scheme imam ma hemm ebda forma ta' dettal jew skema ta' zvilupp specifiku jew tal-inqas xi forma ta' gwida jew reserved matters li normalment huma mposti f'permess outline development. Il-kondizzjoni inezami qed tobbliga l-applikant sabiex jipprezenta applikazzjoni gdida.

Madankollu l-kondizzjoni f'permess li jirrizulta fil-kaz odjern ma tistax titqies bhala xi forma simili ta' permess outline - u li f'tali kaz wiehed jista' jsostni dritt kwezi - billi tali qeghda biss tindika skema ta' rijabilitazzjoni li tinsab fl-inkartament tal-PA 6163/97 IMMA ma gie approvat ebda dettal ta' xi skema ta' rijabilitazzjoni bhal ma huma approved plans jew documents fil-permess de quo, pero gie ndikat biss li tali skema trid tkun suggett ghal-applikazzjoni ta' zvilupp gdida.

Irid jinghad ukoll illi l-approvazzjoni tar-rehabilitation plan minn naha tal-Awtorita' qabel il-hrug tal-permess li kien jinkludi after use ta' old people's home fost ohrajn, ma kienx suggett ghal skrutinju ta' pubblikazzjoni, konsultazzjoni u process miftuh u kien ghalhekk il-bzonn li tali skema tkun suggett ghal applikazzjoni separata kif impost fl-istess kondizzjoni.

Ta' minn izied ukoll, li l-principju dwar dritt kwezit illum huwa ukoll sanciz fil-Kap 552, anke f'kaz li jkun hemm tibdil fil-pjannijiet u policies sussidjarji, kif provdut fil-proviso tal-Artikolu 72(2) hekk kif gej:

“(2) In its determination upon an application for development permission, the Planning Board shall have regard to:

(a) plans;

(b) policies:

Provided that subsidiary plans and policies shall not be applied retroactively so as to adversely affect vested rights arising from a valid development permission, or a valid police or trading licence issued prior to 1994;

(c) regulations made under this Act:

Provided that the Planning Board shall only refer to plans, policies or regulations that have been finalised and approved by the Minister or the House of Representatives, as the case may be, and published;

(d) any other material consideration, including surrounding legal commitments, environmental, aesthetic and sanitary considerations, which the Planning Board may deem relevant;

(e) representations made in response to the publication of the development proposal; and

(f) representations and recommendations made by boards, committees and consultees in response to notifications of applications.”

Madankollu, dan it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita' kienet korretta li tiddetermina l-applikazzjoni in mertu fid-dawl talobjettivi tal-iSPED indipendentamnet mill-kondizzjoni tal-permess precedenti, dan billi l-ligi tipprovdi b'mod car illi l-iSPED jissupera ukoll kull dritt kwezit naxxenti minn permessi precedenti, hekk kif drittijiet akkwiziti huma biss salvagradjati f'kaz ta' bdil fil-pjannijiet u policies sussidjarji li ma jinludux l-Istrategija Spazjali dwar l-Ambjent u l-Ippjnar (SPED).

Illi ghalhekk dan it-Tribunal mhux qed jaqbel mal-appellant illi l-permess PA 6163/97 kien jikkonsistitiwxxi xi dritt kwezit favur ilhrug tal-permess odjern hekk kif tali permess ma kienx qed jippermetti xi zvilupp relatat mar-rijabilitazzjoni tal-barriera, filwaqt li l-konsiderazzjoni tal-iSPED fid-determinazzjoni finali tal-Awtorita' jissupera kull dritt kwezit naxxenti li seta' kien hemm minn xi permess tal-izvilupp skont id-dispost tal-Artikolu 72(2) tal-Kap 552.

F'dan ir-rigward, l-oggettivi tal-iSPED bhala bazi ta' ragunijiet ta' rifjut iridu jigu mistharrga, u f'dan ir-rigward dan it-Tribunal ser jikkunsidra l-kumpliment tal-aggravji mressqa fl-appell.

It-tieni, it-tielet u r-raba' aggravji:

Illi l-appellant qed jishaqq illi l-iSPED Thematic Objective numru 2, kif ukoll ir-Rural Objectives numru 4 u 5 rispettivament ma japplikawx ghal kaz odjern, peress kif gja spjegat supra, l-izvilupp kien gja mahsub bhala parti mill-pjan ta' rijabilitazzjoni talbarriera fil-permess PA 6163/97, u dan b'konformita mal-Policy NHSW06 fil-pjan lokali [North Harbour Local Plan (2006)] li tikkunsidra zvilupp bhala parti millrijabilitazzjoni tal-barriera fejn jinsab is-sit, kif ukoll l-objettiv tal-iSPED kif indikat fit-Thematic Objective numru 7 li propju jirrigwardja r-rijabilitazzjoni u after use tal-barrieri.

Illi l-Policy NHSW06 tipprovdi dan li gej ghar-rigward il-barriera indezamina li tinsab f'Wied Ghomor:

“Existing Quarry

MEPA will favourably consider the rehabilitation of the Wied Ghomor quarry provided all the conditions of the current planning permit for this site are satisfied. The detailed rehabilitation scheme for the entire site to be submitted by the developer is to include:

- i. the intended after-use of the site ensuring that the proposed use does not run counter to the policies of the Structure Plan, this Local Plan, the Minerals Subject Plan and any other relevant development control provisions for the adjacent land uses;
- ii. provision for new building development that is to occupy only a minimal part of the site area to the satisfaction of MEPA;
- iii. the sequence and phasing of restoration including the demolishing and removal from the site of all existing buildings, structures and plant machinery;
- iv. the final levels of the restored land;
- v. a timetable for the completion of all works to restore the site; and
- vi. a landscaping scheme to the satisfaction of MEPA.”

Illi paragrafu spjegattiv numru 18.4.18 fl-istess pjan jipprovdi s-segwentu gwida:

“The Planning Permit PA6163/97, as approved in May 2001, sanctioned the illegal excavation together with over-excavation (depth) within the licensed boundaries and further excavation in other parts of the site. Any new further excavations will be subject to the conditions contained in PA6163/97. This permit includes a number of conditions in order to secure a reduction in the impact of the quarrying operations upon nearby residential areas and other provisions for landscaping and restoration schemes. Through this Policy and the conditions as set out in PA6163/97, MEPA will favourably consider the rehabilitation of the quarry preferably to include horticultural uses. Developments will be considered by MEPA provided all precautions are taken to protect the ecological value of the site and the scheduling status, and therefore such proposals may be subject to an Environmental Impact Assessment. It is stressed that building development in the quarry is to occupy only a minimal part of the total site area. The major part of the site will be heavily landscaped in order to ensure that views particularly as seen from the opposite side of the valley are enhanced.”

Illi dan it-Tribunal seta' jinnota minnufih illi tali Policy fil-pjan lokali ma tipprovdiex b'mod esplicitu favur rijabilitazzjoni tal-barriera li tinkudi zvilupp ta' 'old people's home'. Ta' min izied illi fil-paragrafu spjegattiv sussegwenti ghal din il-policy, filwaqt li jaghmel referenza ampja ghal permess PA 6163/97, il-pjan qed jahseb ghal 'horticultural uses' bhala after use principali u certament mhux zviulpp ta' certu entita bhal ma huwa dak ta' old people's home kif propost fl-applikazzjoni odjerna. F'dan ir-rigward, ilhsieb li jigi permess new building development skont il-kriterji tal-Policy NHSW06 irid jitqies fil-kuntest tal-hsieb dwar irrijabilitazzjoni tal-barriera kif mahsub fil-Pjan Lokali stess.

Illi certament l-istess Pjan huwa indikattiv li kull zvilupp ghandu jigi kunsidrat sabiex jigi protett the ecological value of the site and the scheduling status. Dan fil-fatt huwa ukoll sostnut permezz tal-Policy NHCV01 u Mappa CV5 tal-istess Pjan Lokali fejn is-

sit inezami jaghmel parti minn zona identifikata bhala 'Protected Valleys' kif ukoll 'Area of High Landscape Sensitivity'.

Illi f'dan ir-rigward l-Pjan Lokali jispjega permezz ta' paragrafu 8.4.2 sussegwenti l-Policy NHCV01 dan li gej:

"A general presumption against development will apply on sites designated within the Local Plan as SACs, AEIs, SSIs and AHLS's, particularly on crests and sides of faults, of valleys and the edges of the coast. In this respect, unacceptable development also includes conflicting agricultural development and reclamation, roads and public utility services. A general presumption also exists against any activities likely to introduce pollution and damage risks to SACs, AEIs, SSIs and AHLSSs. In these areas and sites, MEPA would favourably promote the removal of intrusive elements and the eventual rehabilitation of damaged areas and habitats. These listed sites also include buffer zones to further regulate developments near and adjacent to SACs, AEIs, SSIs and AHLSSs. Development that affects AHLSSs will be considered by MEPA following the requirements set by the Draft Landscape Assessment Study of the Maltese Islands (2004) and relative Structure Plan Policies. AHLSSs are indicated on MAP CV5 and include all major North Harbour valleys."

Illi fid-dawl ta' dan ix-xenarju li t-TO2 tal-iSPED huwa applikabbli ghall-izvilupp odjern. Illi s-sit indezamina huwa ta' valur xenografiju u jaghmel parti minn sistema ta' widien protetti skont il-policies tal-Pjan Lokali sucitati. Illi fil-kaz odjern, tali policies huma rijaffermati bl-objettivi tal-iSPED fir-rigward ta' zvilupp gewwa zoni rurali, ossia RO 4 u RO 5 li huma ntizi li jiprotegu u jizvalgwardjaw il-pajsagg rurali, billi jigi ukoll rijabilitati zoni rurali fi stat ta' degredazzjoni. Illi f'dan il-kuntest li l-Awtorita' qieset ukoll li l-izvilupp ta' old people's home mhux idoneju f'dan is-sit u ghaldaqstant ma giex meqjus bhala 'appropriate location in Rural Area' kif jesigi t-TO2 tal-iSPED.

Illi dan it-Tribunal jinnota ukoll illi tali oggezzjoni tal-izvilupp propost bhala pjan ta' rijabilitazzjoni tal-barriera huwa ukoll sostnut bit-TO7 tal-iSPED, u ma jistax jaqbel mal-appellant li tali objettiv huwa applikabbli jew jissaportja l-proposta fl-applikazzjoni odjerna. Illi tali objettiv huwa ntiz li jhares ir-rizorsi minerali, b'dan illi jahseb ukoll ghall-'appropriate after uses for disused quarries' u fil-fatt jinkoraggixxi 'the development of solar farms as a support to Energy policy.' F'dan il-kaz l-Awtorita' mhux qieghed tqis ir-rijabilitazzjoni tal-barriera bl-izvilupp ta' old people's home bhala appropriate use u wisq inqas li tali rijabilitazzjoni huwa ntiz ghal xi solar farm kif qieghed jigi nkoraggit b'dan l-oggettiv fl-iSPED.

Illi minn naha l-ohra, kif tajjed osservat mill-appellant, it-TO2 tal-iSPED ma teskludix b'mod kategoriku zvilupp ta' old people's home miz-zona rurali, b'dan illi saret referenza ghal permess PA 3592/16 rigward zvilupp simili li jinsab barra l-konfini tal-izvilupp tan-Naxxar.

Illi dan it-Tribunal jinnota li l-applikazzjoni in mertu tirrigwardja rijabilitazzjoni ta' barriera numru 11 f'Wied Ghomor, u li bhala after use qieghed jinkludi ukoll old people's home, ghalkemm b'differenza ghall-permess PA 3592/16, is-sit jinsab f'Wied Ghomor li huwa protett b'policies specifici fil-Pjan Lokali u ghaldaqstant ma jistax jitqies similtanti ghal permess citat. Fil-kaz odjern kienet flokha l-konkluzzjoni tal-Bord tal-Awtorita' tal-Ippjanar li jqis tali zvilupp mhux wiehed idoneju f'din iz-zona partikolari ta' Wied Ghomor a bazi tal-objettivi tal-iSPED TO2, RO4 u RO5.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qieghed jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-PA 5333/07.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Id-decizjoni tat-Tribunal hi nulla stante li l-okkju ma jirrispekkjax il-partijiet kollha fil-process u senjatament it-terzi oggezzjonanti Light Pollution Awareness Group u l-external consultee Kunsill Lokali Swieqi;
2. It-Tribunal zbalja meta iddecieda li l-applikant ma kellux dritt kwezit ghal zvilupp ta' retirement home u dan billi tali uzu kien gia gie approvat fil-principju fl-istess permess sucitat. It-Tribunal ma kellux jedd jiskarta dan id-dritt;
3. It-Tribunal ta' Revizjoni interpreta hazin il-policy NHSW06 tan-North Harbour Local Plan billi sahaq li ma jahsibx ghal old people's home izda biss ghal 'horticultural purposes' bhala after use ghal barriera. Dan mhux minnu ghax il-policy ma teskludix uzi ohra ghalkemm issemmi 'horticultural use' bhala uzu favorevoli qua zvilupp.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju gie deciz b'sentenza ta' din il-Qorti tal-21 ta' Mejju 2018. Qed jigu kunsidrati issa l-aggravji li fadal.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju ma fih ebda siwi. L-appellant ma jista' jivvanta ebda dritt kwezit li jizviluppa retirement home. Jibda biex jinghad illi l-permess approvat PA 6163/97 kien jirreferi ghal sanzjonar ta' zvilupp illegali mwettaq gewwa barriera f'Wied Ghomor Swieqi. Hu minnu illi l-kundizzjoni 12 tal-istess permess tirreferi ghal skema ta' restawr wara li l-operat tal-barriera jispicca bhala riabilitazzjoni accettabbli. F'din il-kundizzjoni isir accenn ghal notament jew dokument fil-file tal-Awtorita. Tali dokument jew notament jirreferi ghal skema ta' restawr li jinkludi 'retirement home'. Dan id-dokument la jikkostittwixxi outline permit wisq anqas permess akkwizit biex l-applikant jizviluppa retirement home. Hu biss indikattiv li l-Awtorita tikkonsidra favorevolment skema ta' restawr konsistenti f'retirement home wara li l-iskop tal-uzu sanzjonat ta' barriera jispicca. Tant hu hekk li klawnsola 12 ta-permess PA 6163/97 jaghmilha cara illi l-iskema li fil-principju (sottolinear tal-Qorti) hi accettabbli ghall-

Awtorita ma tikkostitwixxi ebda permess ta' zvilupp li ghandu jkun soggett ghal applikazzjoni ta' zvilupp separat mill-applikant. Il-Qorti tqis li din il-kondizzjoni wkoll ma tistax titqies bhala xi forma ta' outline development permit li ghalih giet kkommessa l-Awtorita ghax il-permess PA 6163/97 kien permess ta' sanzjonar ta' zvilupp illegali f'barriera u xejn aktar. Id-dokument jew notament fil-file tal-Awtorita kien indikattiv biss tal-intendiment li skema ta' riabilitazzjoni ta' retirement home kien f'dak iz-zmien uzu alternattiv accettabbli pero ma kien hemm ebda rabta jew adezzjoni formali tal-Awtorita li l-applikazzjoni futura kienet ser issib approvazzjoni awtomatika izda biss li applikazzjoni ghal retirement home kien ser jitqies bhala zvilupp accettabbli kemm-il darba ikun konformi mal-ligijiet, pjanijiet u policies ezistenti fil-mument tad-decizjoni fuq l-applikazzjoni. Gustament a bazi ta' din il-klawsola l-applikant ipprezenta 'outline development permit' mhux 'full development permit', liema outline development permit kellu jigi skrutinat strettament in linea mil-policies vigenti fil-mument tal-approvazzjoni o meno tal-izvilupp kif propost. L-Awtorita ma setghatx taghti approvazzjoni awtomatika lil applikazzjoni bazata biss fuq talba konformi biss fil-principju ma' uzu accettabbli fi pjan ta' riabilitazzjoni billi ma kien qed jigi evalwat ebda zvilupp oltre dak ufficjalment mitlub u approvat fil-permess PA 6163/97 cioe sanzjonar ta' zvilupp illegali f'barriera. Kwindi meta l-applikant ressaq l-applikazzjoni odjerna kellu bilfors jaderixxi mal-ligijiet, pjanijiet u policies ezistenti fil-mument tal-ipprocessar u decizjoni dwar jekk f'dan iz-zmien partikolari u fil-kuntest tal-ligijiet tal-ippjanar vigenti, retirement home kinitx ghadha accettabbli kif kienet fil-principju meta gie approvat is-sanzjonar ta' zvilupp fuq barriera. Id-decizjoni tal-Awtorita u tat-Tribunal ikkunsidrat il-kwistjoni minn din l-ottika li fil-fehma tal-Qorti hi legalment gusta u ghalhekk l-aggravju hu infondat.

Il-Qorti tqis li l-aktar li seta' jivvanta l-applikant hi aspettativa legittima naxxenti mill-kundizzjoni 12 fil-permess 6163/97 li kemm-il darba jaghmel applikazzjoni ghal retirement home, tali talba kienet ser tigi evalwata bhala after use ghal barriera pero soggetta ghal ligijiet, pjanijiet u policies ezistenti fil-mument tal-ipprocessar u decizjoni tal-Awtorita. L-applikant ma inghata ebda jedd bl-imsemmija kundizzjoni li ser ikun hemm approvazzjoni tal-izvilupp jekk l-izvilupp meta propost ma kienx konformi mal-ligijiet, pjanijiet jew policies fiz-zmien tad-decizjoni. L-applikant ma jistax jivvanta ebda jedd mill-aspettativa li kellu. Il-frustrazzjoni tieghu jekk il-ligijiet,

pjanijiet u policies ma kienux jippermettu l-izvilupp li xtaq meta giet evalwata u deciza l-applikazzjoni ma tistax issarraf f'approvazzjoni ta' applikazzjoni kontra l-ligi.

It-tielet aggravju

Dak li qed jishaq l-appellant f'dan l-aggravju hu interpretazzjoni aktar wisa tal-policy NHSW06 u mhux applikazzjoni hazina tieghu. Fl-ewwel kaz din il-Qorti ma ghandhiex tintrometti ruhha fid-diskrezzjoni tat-Tribunal. Madankollu din il-Qorti ma tqis anqas korretta s-sottomissjoni tal-appellant li t-Tribunal ghamel interpretazzjoni zbaljata tal-NHSW06. It-Tribunal kull ma qal hu li l-after use principali imsemmi fil-policy hu 'horticultural use' u minn dik id-dicitura esprima l-opinjoni li zvilupp ta' certu entita bhal old people's home imur lil hinn mill-iskop tal-policy. Hu kompla izid li l-pjan lokali jrid jigi kunsidrat ukoll fil-kuntest tal-policy NHCV01 u Mappa CV5 tal-istess pjan dwar il-bzonn tal-protezzjoni tal-valur ekologiku tas-sit u l-iskedar tieghu. Kompla spjega kif din l-ahhar policy u l-iSPED jimmilitaw kontra l-after use tal-barriera ghall-iskop propost li ikkonvincu lit-Tribunal mill-portata tal-after use permissibbli skont l-ispirtu tal-policy NHSW06.

Ghalhekk dan l-aggravju mhux fondat.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tichad l-appell ta' Joseph Galea nomine u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-lppjanar tal-1 ta' Marzu 2018, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.

Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur