MALTA

TRIBUNAL GHALL-INVESTIGAZZJONI TA' INGUSTIZZJI

MAGISTRAT DR. MICHAEL MALLIA

Seduta tas-7 ta' April, 2005

Rikors Numru. 1030/1997/1

Dottor Emmanuel George Cefai LL.D.
vs
Onorevoli Prim Ministru, Ministru tal-Ambjent, L-Awtorita` tal-Ippjanar u b'digriet tal-21 ta' Ottubru 2004 gie korrett ghal Awtorita` Maltija ghall-Ambjent u Ippjanar u Direttur Generali tax-Xogholijiet li gie kjamat fir-rikors b'digriet tal-25 ta' Jannar 2000

Illum 7 ta' April 2005

It-Tribunal

RIKORS:
Ra r-rikors pprezentat fis-27 ta' Novembru 1997 fejn wara li r-rikorrent ppremetta illi bejn id-9 ta' Mejju, 1980 u l-15 ta' Mejju 1995 u precizament fiz-zmien ossija zminijiet taht indikati huwa sofra ingustizzja billi gie mcahhad minn permessi tal-bini bi pregudizzju ghalih kif ukoll bi zvantagg gravi ghalih.

Illi l-fatti li taw lok ghall-dan il-kaz kienu:

Illi huwa s-sid u/jew padrun dirett u/jew kompropjetarju ta porzjonijiet mit-terran msejjah “Ta’ l-Ghammar” sive “Ta’ l-Ghasri” li jinsab fl-Ghammar limiti ta’l-Ghasri Ghawdex muri fuq il-pjanta taht riferita.

Illi dan it-terran ghandu faccata fuq it-triq pubblika, huwa servut bis-servizzi kollha mehtiega u jikkwalifika ghall-bini edilizju.

Illi fis-sena 1989 kienet saret talba mill-Gvern ta dak iz-zmien sabiex sidien li jkollhom terrani li jixtiequ li jinkludu fl-izvilupp jaghmlu hekk.

Illi kienu hargu pjanti provizorji biex wara li jkunu saru sottomissjonijiet mill-pubbliku lill-Kumitat Selettiv tal-Kamra tar-Rapprezentanti jsiru l-inkluzjonijiet relattiv fi Skema finali li kellha tigi approvata mill-istess Kumitat Selettiv u wara mill-Parlament.

Inoltri fl-istess rahal saru estensjonijiet lill-terzi persuni f’terran ta’ valur tekniku identiku tar-rikorrent filwaqt li fit-terran tar-rikorrent ma saritx estensjoni. B’rizultat hekk it-terran tar-rikorrent gie ingustament imholli barra mill-izvilupp u invece il-permessi w estensjonijiet relattivi inghataw lill-terzi.

Biex jaghti ezempji wiehed biss ta’ dan ir-rikorrent qed jannetti l-pjanta markata Dokument ‘R’ li fiha b’ kulur ahmar hija ndikata l-area li r-rikorrent jixtieq li jestendi l-bini tieghu fuqha filwaqt li b’kulur ikhal hija murija area ohra ferm ikbar li fih inhargu permessi lill-terzi sabiex jibnu numru kbir ta’ binjiet fiha. Dan l-ezempju juri bic-car li l-area tar-rikorrent qieghda bhala estensjoni fuq gewwa tal-bini tul dik il-parti ta’ Triq Ghammar li l-assi taghha hu muri bl-ittri GH filwaqt li l-area ta’ terzi qieghda bhala estensjoni fuq gewwa tal-bini tul dik il-parti ta’ Lighthouse Street li l-assi [axis] taghha huwa muri bl-ittri LS. Issa anki ghal min mhux tekniku id-diskriminazzjoni li saret mar-rikorrent hija ovvja : filwaqt li l-area b’kulur ikhal ta’ terzi tul l-assi LS giet inkluza ghall-izvilupp ta’ ruxxmata ta’

permessi u binijiet, l-area tar-rikorrent bil-kulur ahmar tul parti mill-assi GH ma hargux permessi fuqha lir-rikorrent li hekk sofra u ghadu jsofri ingustizzja ovvja, manifesta u kbira.

Illi minkejja illi r-rikorrent kien ghamel id-debiti sottomissjonijiet tieghu w indika wkoll kif kellha ssir l-inkluzjoni relattiva ma’ l-iskema tat-terran tieghu - lill-Awtoritajiet ikkoncernati ta’ dak iz-zmien - xorta wahda huwa thalla barra b’mod arbitrarju w ingust u minghajr ma qatt inghata l-ebda raguni jew spjegazzjoni.

Illi wara kollox ir-rikorrent diga` bena bil-permessi tal-bini fuq il-faccata kollha ta’ l-art in kwistjoni u kull ma jrid jaghmel huwa effettivament li jkompli jaghmel bini iehor ’l gewwa mill-istess triq pero` accessibbli minn triq ossia access way approvata mill-Awtoritajiet kompetenti u li fuqha diga` hemm diversi faccati ta’ bini mibni bil-permess. Fil-fatt huwa qed jannetti kopja tal-pjanta markata Dokument ‘C’ li turi fejn sar diga` bini mir-rikorrent u haddiehor b’faccata kemm fuq it-triq principali [Triq Ghammar] kif ukoll fuq it-triq ossija access way gdida li tizbokka ghall-istess. Mill-istess Dokument jirrizulta car li effettivament kull ma jrid jaghmel ir-rikorrent huwa li jibni area ta’ bini fuq in-naha ta’ wara tal-bini diga` mibni u li tkun tifforma etensjoni wahda ma’ l-istess massa ta’ bini u tkun accessibbli mit-triq ossija access way ’il gdida ossija prolungazzjoni ta’ l-istess.

Illi r-rikorrent ghandu l-interess kollu li jassigura li l-propjeta` tieghu tkun bl-istess valur ta’ terzi li gew inkluzi fl-izvilupp u/jew hadu permessi.

Illi bejn Mejju 1987 u illum kemm il-Planning Areas Permits Board kif ukoll l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar hargu permessi tal-bini sahansitra anki ’l barra mill-iskema ta’ l-izvilupp lil terzi.

Illi r-rikorrent kien applika ghall-bini fuq parti mill-propjeta` tieghu fuq riferita lill-Planning Areas Permits Board u din l-applikazzjoni kient giet ingustament rifjutata mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar immedjatament malli twaqqfet.

L-Awtorita` ta' l-Ippjanar jidher illi tat permessi ghal diversi strutturi fosthom mill-inqas tnejn 'il barra mil-linja ta' l-izvilupp u wkoll taht ir-rih propju ta' l-Gholja ta' Ghammar. Dawn l-istrutturi jidhru car 'il gewwa mit-triq u ghalhekk qrib l-gholja ta' Ghammar. Dawn l-istrutturi jkopru mijiet ta' metri kwadri t'art meta tiehu in konsiderazzjoni li dawn huma hdejn xulxin - w apparti li huma strutturi ingenti li jokkupaw certu ammont minn dik in-naha ta' l-gholja ta' Ghammar huma ferm qrib ta' xulxin.

Sa madwar tlieta jew erba' snin ilu biss fejn illum hemm dawn l-istrutturi kien hemm eghlieqi intatti - b' kuntrast pjuttost kbir mal-kaz tar-rikorrent li jrid sempliciment jestendi 'l gewwa mal-bini tieghu li ilu ezistenti.

Ir-rikorrent jissottometti illi t-terzi kollha msemmija f' dan ir-rikors hadu l-permessi ma fih xejn hazin - anzi huwa sewwa u misthoqq. Li jilmenta r-rikorrent huwa illi huwa ma nghatax permessi hal dawn it-terzi.

Illi inoltri l-Awtorita` ta' l-Ippjanar tista' facilment tirrimedja l-istat ta' ingustizzja prezenti peress illi permezz tal-policies tal-Pjan ta' Struttura w 'inter alia' permezz tal-policy SET 12 jistghu facilment jinhargu permessi lir-rikorrent ; u meta jsir il-Local Plan it-terran tar-rikorrent ghandu jkun inkluz ghall-izvilupp kif suppost li gara ilu. Wara kollox tali inkluzjoni taffettwa bicca zghira t'art li tigi retroposta ghall-bini li diga` huwa mibni fuq il-faccata ta' Ghammar Street u hija semplici estensjoni fuq wara ta' l-istess.

5. Illi ghaldaqstant ir-rikorrent kellu jaghmel ir-rikors odjern u jaddivieni ghall-presenti Tribunal sabiex minghandu jottjeni dik il-gustizzja li kienet giet lilu negata precedentement.

Illi huwa kien bi hsiebu jgib biex jsostni l-ilment tieghu lix-xhieda murija fl-elenku li jindika ghar-rigward ta' kull xhud dawk il-fatti li r-rikorrent kien bi hsiebu jgib prova dwarhom bix-xhieda tieghu.

Ghaldaqstant huwa qed jitlob umilment lill dan it-Trbunal sabiex jisma' u jaqta' dan l-ilment skond l-Att tal-1997 dwar it-Tribunal ghall-Investigazzjoni tal-Ingustizzji billi:

a. jordna lill-Awtorita` tal-Ippjanar u/jew minn min mill-intimati l-ohra sabiex provizorjament u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet tar-rikorrent tibda biex tohrog permessi ghal zvilupp urban ai termini tal-Policy presenti SET 12 tal-Pjan ta' Struttura.

b. jordna lill-Awtorita` tal-Ippjanar u/jew minn min mill-intimati l-ohra sabiex provizorjament u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet tar-rikorrent minnufih tohrog permessi minnha individwalment mitluba fuq l-istess terran in virtu` ta' kwalsiasi policy ohra presentement vigenti fil-Pjan ta' Struttura u

c. jordna lill-Awtorita` tal-Ippjanar u/jew minn min mill-intimati l-ohra sabiex tinkludi ghall-izvilupp u fl-iskema tal-bini t-terran tar-rikorrent mal-hrug tal-Local Plan relattiv ghall-istess post u kif rikjest mill-istess rikorrent.
Dan kollu jkun minghajr pregudizzju ghal kull kumpens skond il-ligi.

Ra l-elenku tax-xhieda u d-dokumenti annessi.

ECCEZZJONIJIET:
Ra r-risposta ta' l-Onorevoli Prim Ministru u tal-Ministru ta' l-Affarijiet Barranin u ta' l-Ambjent ghar-Rikors numru 1030/97 fejn wiegbu:

Illi huma m'humiex il-legittimi kontradditturi f'din il-kawza stante illi huma ma ghandhom x'jaqsmu xejn ma' l-ipprocessar u mad-decizjonijiet finali li jittiehdu dwar il-hrug jew iz-zamma ta' permessi ta' bini, u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Ra r-risposta ta' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar fejn wiegbet:

Illi fl-ewwel lok skond l-Att VIII ta' l-1997, l-istess rikorrent ma nnotifikax ebda dokumenti lill-istess intimat u ghaldaqstant l-istess intimati ghandhom jigu notifikati

bihom (art. 7(3) ta’ l-istess Att), u l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar tirrizerva d-dritt li taghmel eccezzjonijiet ulterjuri, meta l-istess tigi notifikati bl-imsemmi dokumenti;

Illi mill-istess rikors jidher li l-ilmenti jirrigwardaw rifjut mill-PAPB fuq parti mill-proprjeta` tar-rikorrent li giet rifjutata mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar, minghajr ma jinghata ebda dettal ta’ permess biex l-istess intimat ikun jista’ jintracja u jitlob li l-istess rikorrent jispecifika ghal liema rifjut qed jitkellem u l-Awtorita` tirrizerva li tirrispondi wara li jinghata dan id-dettal hekk bzonnjuz;

Jirrizulta pero’ li l-area in kwistjoni hi barra miz-zona ta’ l-izvilupp skond l-iskemi li gew accettati bl-Att I ta’ l-1992, li huma vigenti sa llum u ma jistax isir zvilupp fl-istess area.

L-istess talbiet tar-rikorrent ma jistghux jintlaqghu ghar-ragunijiet fuq premessi kif ukoll abbazi ta’ l-Att I ta’ l-1992, li tistabilixxi kif wiehed jista’ japplika quddiem l-Awtorita` ta’ l-Ippjanar ghall-permessi bid-drittijiet ta’ oggezzjonijiet minn terzi.

Ghar-rigward it-talba biex jigu nkluzi terrani ta’ l-applikant fil-Pjanijiet Lokali, l-istess procedura kif din tista’ ssir, nkluza b’konsultazzjonijiet pubblici, tista’ biss issir skond l-artikoli 23 sa 29 ta’ l-Att I ta’ l-1992. Ghaldaqstant ghandhom jigu michuda t-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjez.

Ra l-lista tax-xhieda ta’ l-intimat.

Ra d-digriet tal-25 ta’ Jannar 2000 fejn ordna l-kjamat in kawza tad-Direttur Generali tax-Xogholijiet.

Ra r-risposta tal-kjamat in kawza fejn wiegeb:

Illi l-ilment tar-rikorrent m’hiex fuq applikazzjoni ghaz-zvilupp mal-PAPB jew mal-Awtorita tal-Ippjanr. L-ilment hija dwar talba tieghu biex art tigi konsidrata ghal-izvilupp fuq invit ghall-konsultazzjoni pubblika sabiex jigi mhejji pjan tal-istruttura

1. Illi dak li qieghed jigi mitlub mir-rikorrent ma jinkwadrax ruhu taht l-Artilu 6 ta' l-Att VIII tal-1997 u ghalhekk dan it-Tribunal huwa inkompetenti ratione materiae.

2. Illi dak li qed jigi mitlub mir-rikorrent ma jistax jigi akkolt mill-eccipjent skond il-ligi u konsegwentament l-eccipjent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

3. Illi l-eccipjent m'ghamel l-ebda ingustizzja versu r-rikorrent u ghal din ir-raguni wkoll huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza.

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, r-rikorrent ma sofra l-ebda ingustizzja. Dawk il-premessi li nhargu mill-PAPB fl-areas indikati mir-rikorrent, kienu kollha within the zone waqt li l-propjeta li qieghed jilmenta dwarha r-rikorrent hija barra miz-zona tal-izvilupp.

5. Illi mhuwiex legalment possibli li dan it-Tribunal jordna li l-area tar-rikorrent titqies bhala within the zone u inoltre tali decizjoni ma tispettax lil dan it-Tribunal taht l-Artikolu 6 tal-Att 8 tal-1997. Hija decizjoni riservata ghall-Parlament.

6. Illi fil-meritu jekk ir-rikorrent jippretendi li l-art tieghu tigi munita b'permess tal-bini dan l-ezercizzju ghandu jsir skond il-ligijiet u l-policies tal-lum. Huwa ghandu jirregola ruhu skond l-Att tal-1992 billi jaghmel applikazzjoni idoneja u jhallas id-drittijiet relattivi u l-kaz jigi processat skond il-ligi. Hadd m'hu qed jzommu milli jaghmel hekk. F"kaz li dan it-Tribunal jhoss li ghandu l-poter li jidhol fil-meritu tal-hrug o meno tal-permess taz-zvilupp, jigi sottomess li t-talba m'ghadha tigi michuda billi:
(i) L-art hija barra miz-zona ghall-Izvilupp
(ii) R-rikorrent mhux full-time farmer u ma jahdimx aktar minn 20 tomna raba
(iii) L-izvilupp fih aktar minn 150m2 footprint
(iv) L-applikazzjoni ma tikkwalifikax taht l-policies fil-paragrafu 7.6 u SET11 u BEN2 u BEN5
(v) L-applikazzjoni tmur kontra l-policies RCO2,3 u 4 u PLP20
(vi) L-applikazzjoni tippregudika l-Local Plans

(7) Inoltre fir-rigward tat-talba tieghu sabiex it-terran in kwistjoni jigi inkluz fil-local plans l-Att 1 tal-1992 jirregola kif ghandha ssir il-procedura relattiva u hawn ukoll dan il-process jesorbita mill-gurisdizzjoni. Hadd m'hu qed jcahhad lir-rikorrenti milli javalla ruhu minn xi drittijiet li jista jkollu taht dan l-Att. Certament dan it-Tribunal m'ghandux l-poter li johrog Local Plans jew li jamendahom. L-hrug u revisjoni ta' Local Plan hija materja delikata hafna li tinvolvi studju profond u l-ligi stess tistipula procedura partikolari dwar kif u meta jistghu jsiru sottomissjonijiet. L-kuncett ta' town planning hija materja li tinvolvi hafna studju specjalizzati bhal ma huma:
(a) L-impatt MACRO fuq l-art
(b) L-impatt MICRO fuq l-inhawi
(c) L-effett fuq il-poplu in generali u fuq in-nies fl-inhawi
(d) Is-servizzi li jigu necessitati bhal ma huma:-
(i) Toroq
(ii) Dawl
(iii) Ilma
(iv) Drenagg
(v) Telephone
(e) Id-densita taz-zvilupp u l-bzonnijiet kommunitarji bhal ma huma skejjel, playgrounds, ghasses, clinics, hwienet ecc.

Huwa ghalhekk li local plan jirrikjetdi studju profond u jinvolvi hafna nies professjonali u specjalizzati. Minghajr l-ebda sinjal ta' disrispett lejn dan it-Tribunal, dan huwa forum ta' LIGI u certament mhux il-forum adatt sabiex jsir dan l-esercizzju.

8. Illi effettivament dak li jitlob ir-rikorrenti huwa li dan it-Tribunal jezercita l-poter li ex lege gie mhossi ghall-Awtorita' tal-Ippjanar taht l-Att 1 tal-1992 u ma jistghax permezz ta' rikors prezenti jitlob li d-decizjoni mehuda mill-Parlament dwar l-ischemes tkun soggetta ghar-revizjoni jew sindikar ta' dan it-Tribunal liema ezercizzju f'kull kaz huwa vjetat that l-artiklu 5(3)(a) u Parti A tal-Ewwel Skeda ta' l-Att VIII ta' l-1997.

Ra s-sentenza tieghu in parte ta' l-10 ta' Lulju 2001 fejn idderima l-kwistjoni tal-gurisdizzjoni u iddecieda li fejn

jidhol il-Bord tal-permessi dwar il-pjan regolatur u ghall-Ministru tax-Xogholijiet responsabbli ikkonfermat il-prezenza fil-kawza tal-Awtorita tal-Ippjanar peress illi jekk it-talba tigi milqugha l-Awtorita xorta trid tkun involuta.

Sema' lix-xhieda bil-gurament.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Ikkunsidra

Irrizulta mill-provi li r-rikorrent huwa propjetarju ta' artijiet maghrufa ta' Ghammar sive ta' l-Ghasri li jinsabu fl-Ghammar limiti ta' l-Ghasri, Ghawdex. L-ilmenti tieghu huma principalment tnejn. Wahda illi dawn is-siti thallew barra miz-zona ta' l-izvilupp mill-amministrazzjoni ta' dak iz-zmien u, li hu ma inghatax permessi fejn haddiehor inghata. Spjega l-pozizzjoni tal-artijiet bi pjanti illi huwa esebixxa mar-rikors promotur.

Rigward l-ewwel ilment it-Tribunal jaghmel referenza ghax-xhieda tal-Perit Godwin Cassar li ta fl-24 ta' Jananr 2002 (fol 86). Il-Perit spjega kif l-iskemi johorgu bl-approvazzjoni tal-Parlament li tistieden lil pubbliku sabiex jaghmlu s-sottomissjonijiet sabiex jitolbu illi l-propjetajiet taghhom ikunu inkorporati fl-iskema. Irrizulta illi r-rikorrent ghamel din is-sottomissjoni izda t-talba tieghu ma gietx milqugha. L-iskema giet ifinalizzata kif ahjar tidher fil-pjanta esebita minn Joe Farrugia a fol 155 tal-process. Kif tajjeb qalu l-intimati fin-noti taghhom il-funzjoni tat-Tribunal huwa biex jara li l-ezercizzju amministrattiv jigi ezercitat korrettament u li jigi salva gwardjati l-principju tal-gustizzja naturali fosthom dawk ta' l-audi alteram partem, tar-reasonables u ta' l-arbitriness. Dan il-kaz ma giex ippruvat li l-intimati b'xi mod kissru tali principji, anzi gie ppruvat li sar ezercizzju tekniku sabiex jigi stabbilit fejn ghandhom ikunu l-konfini taz-zoni, fejn ghandu jigi zviluppat biex b'hekk ma ssirx hsara eccessiva lil ambjent. Ghalhekk it-Tribunal ma jara xejn arbitriju f'din id-decizjoni li kienet mehuda mill-istituzzjoni suprema tal-pajjiz li fuqha zgur it-Tribunal m'ghandux gurisdizzjoni.

Fin-nota tieghu pero` r-rikorrent qieghed jargumenta li t-Tribunal ghandu gurisdizzjoni u kkwota in sostenn ta' l-argument tieghu l-Artikolu 6 1e ta' l-Att VII ta' l-1997 fejn hi delinejata l-gurisdizzjoni tat-Tribunal li ghandu s-setgha jisma' u jaqta' dwar kull ilment miktub li jsir minn persuna li tallega li tkun garrbet ingustizzja b'konsegwenza ta' xi distinzjoni, eskluzjoni jew preferenza indebita u saret lista minn (a) sa (d) tac-cirkostanzi li fihom it-Tribunal jista' jiehu konjuzzjoni. Fl-ahhar hemm is-subinciz (e) li jghid "kull xi haga ohra li tista' tigi approvata b'rizoluzzjoni tal-kamra tad-Deputati." Ir-rikorrent qieghed jargumenta illi t-Tribunal ghandu gurisdizzjoni biex jissindika kwalunkwe rizoluzzjoni li tohrog mill-Kamra tad-Deputati.

Bir-rispett it-Tribunal ma jaqbel xejn ma dan l-argument u hija interpretazzjoni ghal kollox zbaljata ghal vera tifsira tas-subinciz (e). Hija l-fehma assodata tat-Tribunal li dan is-subinciz qieghed hemmhekk biex jaghti l-fakulta lill-Kamra tad-Deputati b'semplici rizoluzzjoni li zzid il-lista ma dawk diga msemmija minn subinciz (a) sa subinciz (d), imma zgur li ma tfissirx li t-Tribunal ghandu l-poter jissindika kwalunkwe rizoluzzjoni tal-Kamra tad-Deputati. Ghalhekk f'dan il-kuntest l-argument tar-rikorrent ma jreggix.

Rigward it-tieni lment it-Tribunal jaghmel referenza ghar-rikorsi numru 1025/97, 1033/97 u l-ohrajn li pprezenta r-rikorrent quddiem dan it-Tribunal ghal valutazzjoni maghmula tax-xhieda moghtija mill-Perit Joseph Scalpello, il-Perit Godwin Cassar, Victor Borg Fiorentino, il-Perit Michael Falzon u Joe Farrugia, u ghas-skans ta' repetizzjoni jaghmel piena referenza.

Dan il-kaz partikolari rrizulta bla ebda dubju illi parti l-kbira mill-art propjeta tar-rikorrent hija barra miz-zona ta' l-izvilupp. Fil-fatt skond Joe Farrugia a fol 188 l-parti fid-developing area hija biss 12% tat-territorju kollu. Biex it-Tribunal ikollu ideja tal-kobor ta' l-art tar-rikorrent, irikorra ghal rikors numru 1025/97 f'pagna 220 fejn tidher pjanta tar-rahal ta' l-Ghasri bl-art tar-rikorrent immarkata bl-ahmar, li waheda tkopri superfici kwazi daqs nofs ir-rahal kollu. Ir-rikorrent mhuwiex qed jillimita l-izvilupp tieghu

ghal dik il-bicca mit-territorju li qeda fl-iskema izda qed jitlob illi t-territorju kollu ikun inkluz fl-iskema. Bhal ma diga inghad, dan ma jistax isir u ma rrizultax illi fl-ezercizzju taghha l-allura PAPB ghamlet xi valutazzjonijiet mhux korretti meta rrifjutat it-talba tar-rikorrent sabiex jizviluppa l-art illi kienet barra z-zona ta' l-izvilupp. Il-kwistjoni ta' permessi moghtija lil haddiehor f'cirkostanzi simili hija xi haga ohra.

Ikkunsidra

Fl-affidavit tieghu a fol 58 ir-rikorrent jallega illi sar hafna bini barra z-zona ta' l-izvilupp u madwar l-istess muntanja tela bini konsiderevoli. It-Tribunal ezamina din l-allegazzjoni u min imkien ma rrizulta illi fil-fatt hekk hu, ghad illi veru li rrizulta li sar xi zvilupp zghir barra z-zona ta' l-izvilupp. Ghal dan it-Tribunal jaghmel referenza ghall-pjanta a fol 157 u l-ispjegazzjoni a fol 156 u ghal affidavit ta' Joe Farrugia a fol 222. Minn dawn id-dokumenti jirrizulta car illi fejn gew moghtija permessi dawn kienu jinvolvu bini agrikolu, estensjoni ta' bini ezistenti jew bini li kien parti fl-iskema u parti li ma kienx dejjem fil-limiti ta' 12 square canes skond il-policy vigenti. Ghalhekk it-Tribunal huwa sodisfatt li l-parametri tal-ligi gew osservati u l-parti l-kbira tas-sit tar-rikorrent ma tinkwadrax ruhha ghal ghoti ta' permess ghal izvilupp u r-rifjut ta' l-applikazzjoni tar-rikorrent huwa gustifikat.

Ghal dawn il-motivi t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi li jichad it-talbiet tar-rikorrent. Spejjez bla taxxa.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------