Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 5/2009

Villa Fermaux Limited (C-23337) u Dernise Farm Limited (C-25798)
(appellati)

Vs

Joseph u Mary konjuġi Cassar
(appellanti)

17 ta' Novembru, 2017.

1. Permezz ta' rikors[1] ippreżentat fis-17 ta' Marzu 2009 quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba', ir-rikorrenti ppremettew li permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr. Bartolomeo Micallef fil-21 ta' Lulju 2003 huma xtraw porzjon diviża ta' art tal-kejl superfiċjali ta' ċirca 70 tomna (78,687 m.k.) ġo Misraħ Strejnu fil-limiti taż-Żejtun. Parti mill-għalqa qegħda għand l-intimati b' titolu ta' qbiela liema qbiela hija ta' €4.66 fis-sena pagabbli kull sena b' lura pagabbli fil-15 t' Awissu, prossima skadenza fil-15 t' Awissu 2009. Huma talbu r-ripreża ta' din ir-raba' kif ukoll kull kumpens spettanti lilhom skont l-artikolu 4 tal-Kap. 199 peress li: (a) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju; (b) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-intimati naqsu milli jsewwu u jżommu fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba' u abitwalment naqsu li jħarsu kondizzjonijiet oħra tal-kirja. Di piú r-rikorrenti ddikjaraw li jeħtieġu r-raba' sabiex jiġi użat minnhom għal skopijiet agrikoli għal perjodu ta' mhux anqas minn erba' snin konsekuttivi li jibdew minnufih wara d-data tat-terminazzjoni.

2. Permezz ta' risposta[2] ppreżentata fil-11 ta' Mejju 2009, l-intimati wieġbu li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontrihom.

3. Permezz ta' sentenza tat-30 ta' Settembru 2015 il-Bord iddeċieda:-

[1] Fol 1 et seq.
[2] Fol. 13

'Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-intimat,

Jilqa' t-talbiet attriċi u għalhekk jawtorzzahom jirriprendu l-pussess tar-raba' kollha indikata fl-avviż promotur u jordna lill-intimat sabiex jivvaka tali raba' sa mhux aktar tard minn tlett xhur mid-data tas-sentenza definittiva.

Spejjez tal-proċeduri odjerni ikunu kollha a kariku ta' l-intimat.'

4. Illi minn din is-sentenza appellaw l-intimati Joseph u Mary konjuġi Cassar, fejn ilmentaw li:

- il-Bord injora li r-raba' in kwisjoni hija fil-pussess tal-appellanti snin filwaqt li l-appellati akkwistawha biss fl-2003 għal skopijiet ta' negozju;
- il-Bord għamel ekonomija fl-eżami superfiċjali tal-każ billi applika l-istess sentenza mogħtija f' kawża oħra fl-ismijiet ***Villa Fermaux Limited u Dernise Farm Limited*** bin-numru 6/2009 li kienet miexja flimkien mal-kawża odjerna u ġiet deċiża fl-istess data;
- il-Bord injora li l-appellanti huma nies tar-raba' li jgħixu mir-raba';
- il-Bord injora li ma sarx eskussjoni tal-Periti tekniċi u ma kienx marbut bir-rapport tagħhom;
- il-Bord injora li '*l-appellati akkwistaw u/jew saru proprjetarji b' stat ta' fatt u aċċettat mis-sidien preċedenti*';
- il-Bord emmen id-dikjarazzjonijiet dubbjużi ta' Alex Mercieca;
- il-Bord ma kkunsidrax il-possibiltà ta' kumpens minkejja li saru benefikati konsiderevoli.

5. Bi tweġiba tas-27 t' Ottubru 2015, l-appellati wieġbu li l-appell għandu jiġi riġettat u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra l-intimati appellanti.

<u>Ikkunsidrat</u>:

6. Illi l-<u>fatti</u> kif jirriżultaw mill-inkartament huma s-segwenti:

- Permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr. Bartolomeo Micallef fil-21 ta' Lulju 2003 ir-rikorrenti, Villa Fermaux Limited fil-kwota ta' disgħa minn għaxra parti ndiviża (9/10) u Dernise Farm Limited fil-kwota tar-rimanenti waħda minn għaxar parti ndiviża, xtraw porzjon diviża ta' art tal-kejl superfiċjali ta' ċirca 70 tomna (78,687 m.k.) ġo Misraħ Strejnu fil-limiti taż-Żejtun.

- Parti minn din l-għalqa, li ma ġiex indikat id-daqs tagħha iżda ġiet immarkata bil-blu fil-pjanta annessa mar-rikors promutur, tinsab f' idejn l-intimati appellanti Joseph u Mary konjuġi Cassar b' titolu ta' qbiela, liema qbiela hija ta' €4.66, ġja Lm2, fis-sena pagabbli kull sena b' lura fil-15 t' Awissu.

- Skont l-**appellati**, l-intimati bnew strutturi llegali fuq ir-raba' mqabbla lilhom, liema raba' ma nħadmitx għal aktar minn tnax-il xahar konsekuttiv skont il-kalendarju stante li fl-aħħar snin intużat prinċipalment għad-delizju tal-kaċċa u nsib mhux skopijiet agrikoli. Tħallew ukoll ħitan tas-sejjieħ imġarrfa u stat ta' abbandun u żdingar. Dan kif jirriżulta mir-ritratti meħuda mir-rikorrenti fit-18 t' Awissu 2007.[3] Iddikjaraw ukoll li l-għalqa ma nħadmitx għal aktar minn tnax-il xahar konsekuttiv.

- **Philip Sammut**,[4] *enforcement officer* mal-Awtorità tal-Ippjanar, xehed li ħlief teltt ikmamar li nbnew qabel l-1967, u għalhekk ma jirrikjedux permess, *'peró mis-67 'l hawn jidher illi fuq is-site sar żvilupp illi issa llum jirrikjedi permess.'*

- Skont relazzjoni tal-**Perit Edgar Montanaro** datata 10 ta' Diċembru 2009,[5] fuq l-art okkupata mill-intimati hemm is-segwenti bini:[6]

    - **Block 16** – deheret għall-ewwel darba fl-aerial photo tal-MEPA tal-1994 bil-kejl ta' 2m.k.
    - **Block 17** – parti minn din il-binja ta' ċirka 15m.k. tidher fl-aerial photo tal-MEPA tal-1957; fl-aerial photo tal-MEPA tal-1998 jidher li din il-binja kibret għal 83 m.k.
    - **Block 24** - fl-aerial photo tal-MEPA tal-1994 deher li nbena *water reservoir* bil-kejl ta' 18m.k.

- Skont il-verbal[7] u r-relazzjoni[8] tal-Periti Tekniċi Membri, **l-Periti Arkitetti u Inġiniera Joseph Jaccarini u Renato La Ferla,** waqt aċċess li sar fit-30 ta' Marzu 2010, huma *'eżaminaw id-diversi*

---

[3] Fol. 21 et seq., Fol. 24 et seq., **Dok C1** sa **Dok C17**, **Dok J1** sa **Dok J5** u **JC1** sa **Dok JC4**
[4] Fol. 33 et seq.
[5] Fol. 74 et seq. fil-proċess anness bin-numru 4/2009 fl-ismijiet ***Villa Fermaux Ltd et vs Lorenzo Desira et***
[6] Vide pjanta a fol. 88 fil-proċess anness bin-numru 4/2009 fl-ismijiet ***Villa Fermaux Ltd et vs Lorenzo Desira et***
[7] Fol. 60
[8] Fol. 50 et seq.

kumplessi ta' bini li hemm mibni fuq l-art in kwistjoni u l-għadajjar bil-papri 'decoy' li fihom' u osservaw illi:

- fl-art imqabbla ġew mibnija kumpless ta' kmamar varji interkonnessi li fihom instab ukoll impjant għat-tisjir kif ukoll żewġ għadajjar kbar li fuqhom kien hemm il-papri '*decoy*';
- fir-ritratti eżebiti mir-rikorrenti jidhru siġar tal-ewkaliptus li jitkabbru bħala '*aid'* għall-kaċċa u '*li jagħmlu ħsara kbira fl-art għax taħthom ma jikber xejn; 'dura tal-insib bil-mansab quddiemha*'; '*knaten mitfugħin l-' hawn u 'l hinn' ;*
- fir-ritratti li ħadu waqt l-aċċess tidher ukoll parti mill-art f' idejn l-intimati miżrugħa bil-ful.

Huma kkonkludew li '*barra minn xi ħaġa żgħira kien hemm mill-bidu nett, kull ma sar, sar mis-'67 'l hawn, u peress li l-intimati ma pproduċew l-ebda xorta ta' dokument waqt l-aċċess li bih huma setgħu juru illi l-bini et li sar kien kopert b' xi permessi, tali bini et mhuwiex kopert mill-permessi rikjesti li għandhom jinħarġu mill-awtoritajiet kompetenti, u anké jħossu li huwa doveruż, di parti tagħhom, illi jirrilevaw li, in kwantu għall-għadajjar il-kbar fuq imsemmija, (intiżi biex jattiraw il-borok) li l-provvista tal-ilma għalihom tista' tirrikjedi permessi speċifiċi, u dan speċjalment jekk tali ilma ikun irid jittella' minn taħt l-art permezz ta' muturi et, kif ukoll japplika in kwantu għall-kostruzzjoni ta' triqat.'*

- L-**intimat** appellant stess xehed li fil-bini illi hemm fl-għalqa mertu tal-proċeduri odjerni, *"... ahna ngħixu hemmhekk u dawn dejjem igħidulna li aħna mhux qed nieħdu ħsieb ir-raba' u dan mhux minnu"*, u fost'affarijiet oħra fil-post iżomm knaten tal-ġebel li juża f'xogħlu, jaħdimhom hemm u eventewalment jeħodhom fejn hemm bżonn.[9]

7. Fl-ewwel parti tal-aggravju tagħhom l-appellanti jilmentaw li l-Bord injora li r-raba' in kwistjoni hi fil-pussess tal-appellanti snin filwaqt li l-appellati akkwistawha biss fl-2003 għal skopijiet ta' negozju;

8. Din il-Qorti tqis li dan 'il fatt mhu ta ebda konsegwenza favur id-difiża tal-appellanti, kemm għaliex fil-kawża qatt ma tressqet prova dwar l-intenzjoni tal-appellati wara l-akkwist ta' din ir-raba', kif ukoll għaliex, anké li kieku ġie ppruvat li l-appellati akkwistaw din ir-raba' għal skopijiet ta' negozju, dan

[9] Fol. 86.

m'għandu l-ebda rilevanza fil-kuntest tal-bażi legali tal-azzjoni li pproponew sidien il-kera.

9. Il-fatt li r-raba' in kwistjoni kienet ilha fil-pussess tal-intimati snin twal, ma jagħtihom l-ebda dritt li jagħmlu użu minnha kif jidrilhom bi vjolazzjoni tal-obbligi tagħhom *qua* inkwilini. Meta dan ikun il-każ, is-sidien għadhom kull dritt li jipproċedu skont il-liġi, irrispettivament meta akkwistaw ir-raba'.

10. L-appellanti jilmentaw ukoll li l-Bord għamel ekonomija fl-eżami 'superfiċjali' tal-każ billi applika l-istess sentenza mogħtija f' kawża oħra fl-ismijiet ***Villa Fermaux Limited u Dernise Farm Limited*** bin-numru 6/2009 li kienet miexja flimkien mal-kawża odjerna u ġiet deċiża fl-istess data.

11. Din il-parti tal-aggravju hi wkoll bla bażi. Il-kawża u l-kawża fuq imsemmija nstemgħu flimkien, in kwantu, iż-żewġ kawżi jirrigwardaw porzjonijiet differenti tal-istess għalqa, li oriġinarjament kienet mikrija lil Manuel Spiteri.[10]

12. Inoltré, għalkemm il-maġġoranza tax-xhieda prodotta u r-relazzjonijiet peritali relattivi kienu pertinenti għal porzjonjiet distinti f'kull kawża, kien hemm ukoll provi li jgħoddu għaż-żewġ każijiet tant li fil-verbal tat-30 t' April 2014, l-Bord ordna li x-xhieda miġbura fil-kawża 4/09 u 6/09 sa fejn applikabbli jgħoddu għall-kawża odjerna ukoll.[11]

13. Fis-sentenza tat-30 ta' Settembru 2015, il-Bord elenka l-fatti kif irriżultaw mill-atti u agħmel distinzjoni għal fatti ta' kull każ.

14. Jirriżulta ukoll li l-bażi legali taż-żewġ azzjonijiet kienet <u>identika</u> u għalhekk, ladarba kien applikabbli l-istess qafas legali, l-Bord ġustament tenna l-istess prinċipji ġurisprudenzjali fiż-żewġ każijiet.

15. Minn qari tad-deċiżjoniji appellata u dik mogħtija fil-kawża fl-ismijiet ***Villa Fermaux Limited u Dernise Farm Limited*** bin-numru 6/2009, huwa manifest li, applikati l-istess prinċipji legali rilevanti għaż-żewġ każijiet, il-Bord interpreta l-<u>fatti rilevanti għall-kull każ</u> b'mod individwali. Din il-Qorti għalhekk m'għandhiex dubju li l-Bord wasal għad-deċiżjonijiet rispettivi **wara li qies kull każ għalih** b' dan illi kull allegazzjoni li da parti tal-appellanti li l-*'Bord għamel ekonomija fl-eżami ferm superfiċjali taż-żewġ każijiet ... biex ikun hemm ekonomija tax-xogħol'* li allegatament iwassal għal '*nuqqas verament serju'* fis-sentenza appellata, hi skorretta speċjalment fl-isfond tal-

[10] **Dok JC1** a fol. 87 et seq.
[11] Fol. 110.

fatt li semmai kienu l-intimati appellanti li rriproduċew kelma b' kelma l-istess r-risposta u saħansitra l-istess nota ta' sottomissjonijiet fiż-żewġ kawżi, minkejja li 'l fatti għal kull każ mhumiex identiċi.

16. L-appellanti jilmentaw ukoll li l-Bord injora li l-appellanti huma nies tar-raba' li jgħixu mir-raba'. L-appellanti ma ressqux provi li jikkonfermaw din it-teżi, u anzi hi 'l bogħod ħafna mill-verita'. Minkejja li l-appellant Joseph Cassar xehed li ilu jaħem l-art għal għexieren ta' snin, hu evidenti li hi biss parti relattivament żgħira mill-istess raba' li tinħadem.[12] Ir-ritratt Dok. JC juri bl-iktar mod ċar li l-użu prinċipali tar-raba' mhuwiex għal skop agrikolu iżda għad-delizzju tal-kaċċa u nsib. L-appellant xehed, *"Jiena għandi ngħid illi l-post illum għadu fl-istess stat ta' meta huma xtrawh fis-sena 2003"*. Dikjarazzjoni li meta tqies ir-ritratti li hemm, hi fiha nnifisha konferma li bla dubju għal snin twal ħafna l-użu prinċipali tal-għalqa ma baqax dak agrikolu. Apparti l-bini bla permessi, il-maġġior parti tal-art fiha siġar tal-ewkaliptus, '*li jitkabbru bħala 'aid' għall-kaċċa, u li jagħmlu ħsara kbira fl-art għax taħthom ma jikber xejn*'[13], u għadajjar kbar bl-ilma li saru għall-istess għan[14], wesgħat oħra mitluqa u passaġġ konsiderevoli minn fejn jgħaddu l-vetturi ġo l-istess raba'. Hemm ukoll dura (ara ritratt Dok. C16) ftit passi 'l bogħod minn fejn l-għadajjar. Mir-ritratti li hemm fl-atti l-qorti m'għandha l-ebda dubju li l-Bord wasal għal konklużjoni korretta, ċjoe li:

"Jirriżulta ampjament ippruvat illi l-intimati, fil-każ odjern, utilizza l-art għal skopijiet oħra li mhumiex dawk agrikoli,...."

17. Inoltré, apparti li l-ebda prova ma ġiet prodotta mill-intimati dwar l-allegat dħul tagħhom mill-imsemmja raba', l-intimat Joseph Cassar xehed li f' din ir-raba' huwa jżomm ġebel, '*il-ġebel imbgħad jiena għandi ngħid li nagħmel ħnejja minnu u nieħdu għax-xogħol*'[15] li jindika li d-dħul tal-intimat ġej minn sengħa oħra.

18. L-appellanti jilmentaw ukoll li l-Bord injora l-fatt li ma setgħetx issir l-eskussjoni tal-Periti tekniċi u għalhekk ma kienx marbut bir-rapport tagħhom.

19. Għalkemm huwa minnu li meta jmut xhud fil-mori tal-kawża jew għal xi raġuni oħra ma jkunx f' qagħda li jixhed, xi ftit jew wisq tista' tiggrava lill-partijiet fil-kawża, fl-aħħar mill-aħħar il-Qorti ma tistax ma tikkunsidrax li din

---

[12] Meta sar l-aċċess mill-periti membri parti żgħira biss kienet miżrugħa bil-ful hekk kif jirriżulta mir-ritratti a fol. 63 eżebiti flimkien mar-rapport.
[13] Fol. 54 u 55.
[14] Hu evidenti li saru mill-bniedem.
[15] Fol. 86.

il-kwistjoni qamet għaliex kienu l-intimati nfushom li għażlu li ma eżerċitawx id-dritt tagħhom li jeskutu l-periti b'mod aktar tempestiv.

20. Mill-atti jirriżulta li l-aċċess mill-periti membri sar fit-30 ta' Marzu 2010 u r-relazzjoni tpoġġiet fl-atti wara s-seduta tal-10 ta' Mejju, 2010. Fl-1 ta' Ġunju 2011 ir-rikorrenti ddikjaraw li ma kellhomx iktar provi. Kien biss fl-udjenża tal-24 t'Ottubru 2013 li l-partijiet ddikjaraw li jixtiequ jħarrku lill-membri tekniċi tal-Bord.[16] Fl-udjenza tat-30 ta' April 2014[17] il-Perit Jaccarini kif ukoll il-Perit La Ferla għarrfu lill-Bord li in vista tal-eta u l-istat ta' saħħa tagħhom m'humiex f'posizzjoni li jattendu l-Qorti u għalhekk l-avukat tal-intimati obbliga ruħu li jirrediġi serje ta' domandi bil-miktub. Dawn ġew preżentati fit-2 ta' Ġunju 2014 u l-avukat tal-intimat iddikjara li ntbagħtu lill-periti bil-posta[18] madanakollu ma jirriżultax meta u jekk dawn ġew notifikati. Imbgħad fl-udjenza tad-29 t' Ottubru 2014 il-Bord ġie nfurmat li l-Perit Renato La Ferla kien miet filwaqt li l-Perit Jaccarini ma kienx f' posizzjoni li jirrispondi u għalhekk l-Bord iddikjara l-provi magħluqa u ddifferixxa l-każ għal finali trattazzjoni.[19]

21. Tenut kont iċ-ċirkostanzi surriferiti, ma tirriżulta l-ebda ċirkostanza li tista' tiskolpa lill-intimati milli jeskutu lill-periti fi stadju aktar bikri, iżda jirriżulta li kienu l-intimati stess li ħadu dan ir-riskju meta damu s-snin biex iddikjaraw li jridu jeskutu lill-periti tekniċi. Din il-Qorti għalhekk ma tara ebda raġuni għalfejn il-Bord kellu jiskarta din ir-relazzjoni peritali u jmur kontra d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 9(3) tal-Kap. 199,[20] kif pretiż mill-appellanti.

22. F' kull każ, ir-relazzjoni tal-periti membri kienet limitata sabiex jiġi determinat xi strutturi nbnew bla permessi fir-raba' mikrija lill-appellanti, liema kostatazzjoni ta' fatt fl-ebda waqt ma ġiet kontraddetta mill-intimati, iżda ġiet korraborata mix-xhieda ta' Philip Sammut, *enforcement officer* fi ħdan l-Awtorità tal-Ippjanar.

23. Għalhekk, din il-parti tal-aggravju hi wkoll mingħajr bażi.

24. L-appellanti jilmentaw ulterjorment li l-Bord injora li, *'l-appellati akkwistaw u/jew saru proprjetarji b'stat ta' fatt u aċċettat mis-sidien preċedenti'.* Prova

[16] Fol. 101.
[17] Fol. 110.
[18] Fol. 114.
[19] Fol. 116.
[20] Dan l-artikolu jipprovi li: *'Iċ-chairman ikun biss obbligat li joqgħod fuq ir-rapporti taż-żewġ membri li jinsabu fuq iż-żewġ listi li jkunu ġew assenjati każ partikolari skont l-artikolu 5(8) kull meta r-rapporti jkunu unanimi; meta dawk iż-żewġ membri ma jkunux unanimi, iċ-chairman għandu fuq il-bażi tar-rapporti magħmulin miż-żewġ membri imsemmija, jiddeċiedi l-kwistjoni hu nnifsu.'.*

li ma tirriżultax. L-appellant stess qal kemm-il darba li l-kwistjonijiet mal-intimati bdew hekk kif l-art imqabbla lilu ġiet akkwistata minnhom.[21] Lanqas ma jirriżulta li kien hemm xi kunsens jew rinunzja da parti tas-sidien preċedenti.

25. Il-ġurisprudenza tgħallem li:

> *'biex ikun applikabbli l-prinċipju ta' "qui tacet quam loqui potuit et debuit" iridu jikkonkorru tlett rekwiżiti:*
>
> *(i) scienza del silente del fatto altrui;*
> *(ii) possibilita' del silente – sciente di dissentire;*
> *(iii) la liceita' del fatto di fronte al silente, nel senso che tale fatto non sia condannato da una legge penale.'*[22]

26. L-intimati ma ġabu ebda prova li Ferro kienet taf b'dak li qiegħed isir fl-art. Jirriżulta anzi li mingħandha r-rikorrenti akkwistaw l-art *de* quo,[23] lanqas biss kienet konsapevoli mill-eżistenza tal-intimati odjerni. Fil-proċeduri numru 47/2004 fl-ismijiet ***Villa Fermaux Limited vs Cassar Joseph et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Ġunju 2006[24] xehdet li meta sar it-trasferiment tal-art lir-rikorrenti kienet taħt l-impressjoni li wara li miet Manuel Spiteri, li mingħandu għaddiet il-kirja lil, *inter alia,* l-intimati odjerni, '*l-lokazzjoni m' għaddiet għand ħadd'* u kien għalhekk li fil-kuntratt a fol. 4 ddikjarat biss li ħamsa u għoxrin tomna biss mill-art akkwistata mir-rikorrenti kienet okkupata b'titolu ta' qbiela.

27. Isegwi għalhekk bl-ebda mod ma jista jiġi preżunt li hija kienet taf u aċċettat li l-intimati odjerni kienu qegħdin jużaw l-art għal skopijiet mhux agrikoli u li fuqha bnew diversi strutturi mingħajr il-permessi tal-Awtoritajiet tal-Ippjanar.

28. L-appellanti jilmentaw ulterjorment li l-Bord emmen id-'*dikjarazzjonijiet dubbjużi*' ta' Alex Mercieca, id-direttur tas-soċjetà rikorrenti Villa Fermaux Limited, senjatament '*qatt ma kien hemm atti ġudizzjarji, bħal ittri uffiċjali kontra l-esponenti appellanti biex imbgħad imur jgħid li talab l-avukat tiegħu biex jagħmel dan meta ma kienx il-każ'.* Din il-Qorti ma tarax ir-rilevanza tas-suespost, meqjus mill-appellanti bħala '*fattur tant importanti',* fl-isfond tal-

---

[21] Fol. 79 et seq. u fol. 85 et seq. In sostenn ta' dan huwa eżebixxa ukoll **Dok JC1,** kopja tas-sentenza nru. 47/2004 fl-ismijiet ***Villa Fermaux Limited vs Cassar Joseph et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Ġunju 2006) kif ukoll **Dok JC2** provvediment wara talba għal ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni bin-numru 1065/2010 fl-ismijiet ***Villa Fermaux Limited et vs Joseph Cassar et*** mogħti fit-23 ta' Lulju 2010.

[22] ***Anthony J. Terreni vs Dottor Rene' Frendo Randon et***, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 t' Ottubru 2005

[23] Fol. 4

[24] Fol. 87 et seq.

bażi legali tal-azzjoni odjerna. Tant inqas ma jimpinġi fuq il-konsiderazzjonijiet li waslu lill-Bord biex jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti minħabba li l-art ma kinitx qegħda tintuża għal skop agrikolu.

29. F' kull każ, kull ma xehed Alex Mercieca fl-affidavit a fol. 21 et seq. tal-proċess in sostenn tat-talba rikorrenti għar-ripreża tal-art *de* quo, irriżulta ampjament korraborat minn dokumenti u xhieda oħra b'dan illi din il-Qorti ma tara ebda raġuni għalfejn il-Bord kellu jasal għal konklużjoni differenti.

30. Finalment, l-appellanti jilmentaw li l-Bord ma kkunsidrax il-possibiltà ta' kumpens minkejja li saru benefikati konsiderevoli fir-raba' in kwistjoni.

31. Din il-Qorti ma taqbilx meta tqies li: (i) m'hemm l-ebda bażi legali għal tali talba meta tqies dak li jipprovdi l-artikolu 4 tal-Kap. 1999 (ii) ma jirriżultax li l-intimati għamlu xi benefikat agrikolu fl-art oġġett tal-kawża. Anzi, irriżulta li l-istrutturi li bnew huma kollha mingħajr permess ta' żvilupp u għalhekk illegali.

Għal dawn il-motivi il-Qorti, tiċħad l-appell tal-intimati appellanti, bl-ispejjeż kontrihom. It-terminu li ffissa l-Bord għall-iżgumbrament jiddekorri mil-lum.

Anthony Ellul.