MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2008

Appell Civili Numru. 13/2004/1

Olive Gardens Investments Limited (C 16715) u San Lawrenz Leisure Resort Limited (C 12841).

vs.

Clement Schembri, Brian Spiteri u Mario Spiteri.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta’ l-appell tal-intimati Clement Schembri, Brian Spiter u Mario Spiteri datat 14 ta’ Novembru 2007 a fol. 237 tal-process fejn esponew:-

Illi bir-rikorsipprezentat fit-11 ta' Mejju 2004 is-socjetajiet rikorrenti Olive Gardens Investments Limited u San Lawrenz Leisure Resort Limited wara li ppremettew:

Illi huma proprjetarji ta' l-ghalqa tal-kejl ta' cirka tlett elef tlett mija u tnejn u sebghin metru kwadru (3372 m.k.) jew kejl verjuri aktar ezatti maghrufa bhala ta' Sant Agatha, Zurrieq, kif ahjar indikata fuq il-pjanta annessa markata. Dok "A".

Illi din l-art tinsab f'idejn l-intimati b'titolu ta' qbiela, liema qbiela tithallas fit-15 ta' Awissu ta' kull sena b'lura; prossima skadenza ghalhekk 15 ta' Awissu 2004.

Illi huma jehtiegu it-raba' *de quo*, liema raba' mhuwiex raba' saqwi, ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghall-iskopijiet ikkontemplati mill-**artikolu 4 (2) (b) tal-Kap. 199** u fil-fatt diga' ghandhom f'idejhom l-permessi necessarji ghall-kostruzzjoni imsemmija minghand l-Awtorita' Kompetenti; talbu

Illi l-Onorabbli Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' joghgbu: (i) jawtorizzhom jirriprendu pussess tar-raba' kollu fuq imsemmi lokat lill-intimati u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat ghal dan l-iskop, u (2) jillikwida kull kumpens li talvolta hu spettanti lill-intimati skond id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 4 tal-Kap 199**.

Illi permezz ta' risposta pprezentata fil-31 ta' Mejju 2004 l-intimati, illum appellanti, eccepew

i. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti ghandhom jaghtu prova li huma l-propjetarji ta' l-art li hija mertu tal-vertenza.

ii. Illi minghajr pregudizzju u fil-meritu, minn verifiki li ghamlu l-esponenti ma jirrizultax li hemm permessi ta' zvilupp fuq l-art in kwistjoni.

iii. Illi f'kull kaz it-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt.

Illi b'sentenza moghtija fid-29 ta' Ottubru 2007, l-Onorabbli Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' wara li laqa' t-talba tas-socjetajiet rikorrenti u awtorizzahom jirriprendu r-raba' maghruf bhala Ta' Sant Agatha, Zurrieq kif ahjar delinejat fuq il-pjanta Dok. "A" annessa mar-rikors promotur, ordna

lill-intimati, illum appellanti, sabiex jizgumbraw mill-art sal-15 ta' Awissu 2008 bil-kumpens ta' Lm150 (€349.41) lil Clement Schembri u minghajr kumpens fil-konfront ta' Mario u Brian Spiteri.

Illi l-appellanti hassew ruhhom aggravati b'din is-sentenza, kif ukoll b'zewg digrieti moghtija mill-Onorabbli Bord fl-4 ta' Lulju 2007 u 27 ta' Settembru 2007, u ghalhekk qeghdin jinterponu dan l-umli appell.

Illi l-aggravji taghhom huma car u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

Illi l-Onorabbli Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' kiser il-principji ta' gustizzja naturali fosthom il-principju ta' *audi alteram partem* u d-dritt ta' l-intimati ghal smigh xieraq meta fis-seduta tal-14 ta' Mejju 2007 iddiferixxa l-kawza ghas-sentenza u b'digriet tal-4 ta' Lulju 2007 u iehor tas-27 ta' Settembru 2007 cahad it-talba ta' l-intimati ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza sabiex l-intimati jkunu jistghu jressqu l-provi taghhom *nonostante* l-fatt li kien hemm raguni serja u valida ghalfejn l-avukat difensur ta' l-intimati ma deherx ghall-istess seduta tal-14 ta' Mejju 2007 u *nonostante* l-fatt illi s-socjetajiet rikorrenti kienu inghataw ghaxar seduti shah sabiex iressqu l-provi taghhom u ma kienu ressqu ebda provi fi tliet seduti minnhom.

Illi kif rilevat fir-rikors ta' l-intimati pprezentat fit-28 ta' Mejju 2007, fis-seduta tal-14 ta' Mejju 2007 is-socjetajiet rikorrenti illum appellati talbu lill-Onorabbli Bord sabiex il-kawza tithalla ghas-sentenza, liema talba giet akkordata mill-Bord u b'hekk l-intimati gew privati mid-dritt taghhom li jressqu l-provi in sostenn tad-difiza taghhom.

Illi r-raguni ghalfejn ma deher hadd waqt is-seduta tal-14 ta' Mejju 2007 kienet illi l-avukat ta' l-esponenti Dr. Anthony Ellul kien gie elevat ghall-kariga ta' Magistrat u l-Avukat Dr. Alex Sciberras li kien ser jibda jippatroncinja lill-intimati kien qed jigi rikoverat fl-isptar fid-data ta' l-istess seduta u kien ilu indispost minhabba problemi

medici anki fid-data tas-seduta precedenti tat-23 ta' April 2007.

Illi fid-dawl tas-suespsot ma kienx ekwu u gust li l-Bord ma jakkordax it-talba ta' l-intimati ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza u ma jhallix lill-intimati jressqu l-provi kollha taghhom partikolarment meta wiehed jikkonsidra illi s-socjetajiet rikorrenti damu sentejn u nofs biex jaghlqu l-provi taghhom u ma kienu ressqu ebda prova fis-seduti tal-31 ta' Jannar 2005, 6 ta' Frar 2006, 23 ta' Frar 2006 u 13 ta' Marzu 2006. In fatti kienu l-istess socjetajiet rikorrenti li kienu tawlu l-proceduri bla bzonn u mhuwiex minnu dak allegat fir-risposta tas-socjetajiet rikorrenti tas-6 ta' Gunju 2007 li "*l-intimat irid itawwal dan il-kaz inutilment sabiex jiggwadanja aktar zmien sabiex ikun jista' jkompli jokkupa l-ghalqa de quo.* "

Ghandu jinghad ukoll li fis-seduta tat-23 ta' April 2007 l-konsulent legali tas-socjetajiet rikorrenti zvija lill-Bord meta b'dak li vverbalizza fl-istess seduta ta l-impressjoni li l-intimati kienu ilhom zmien twil jahlu l-hin tal-Bord u jtawlu l-proceduri bla bzonn meta dan ma kienx minnu.

Illi ta' min jghid ukoll illi kif jindika l-verbal tas-seduta ta' l-14 ta' Mejju 2007 meta ssejjah ir-rikors issejjah biss l-intimat Clement Schembri, u l-intimati Brian Spiteri u Mario Spiteri ma ssejhux, u lanqas ma ssejjah xi avukat iehor mill-ufficcju ta' Dr. Anthony Ellul kif gieli jsir meta l-avukat ta' xi parti jigi elevat ghall-gudikatura.

Illi ghalkemm huwa principju stabbilit u mhux ikkontestat mill-appellanti illi "*il-provedimenti tal-Kodici la' l-Organizzazzjoni u Procedura Civili li jirregolaw il-kondotta ta' kawza huma intizi mhux biss biex jassiguraw smigh xieraq u gust imma wkoll smigh bla dewmien "* **(Theodora Gauci Borda et vs Frank Borda** – Appell, 29 ta' Mejju 2000) hija l-fehma umli ta' l-appellanti li galaraba kien hemm raguni valida ghalfejn l-avukat difensur ta' l-intimati ma deherx ghas-seduta, il-Bord kien kiefer wisq meta cahhad lill-intimati ghad-dritt fondamentali taghhom li jiddefendu ruhhom. *Inoltre*, l-Onorabbli Bord ma mexiex bl-istess mod maz-zewg partijiet *stante* li s-socjetajiet

rikorrenti baqghu jinghataw id-differimenti *nonostante* li ma kinux tellghu provi fis-seduti fuq indikati.

Illi ghalhekk fil-fehma umli ta' l-esponenti, *stante* illi kien hemm vjolazzjoni tal-principji ta' gustizzja naturali fosthom il-principju ta' *audi alteram partem*, dan jaghti lok ghan-nullita' tas-sentenza appellata (**Artikolu 790 tal-Kap. 12**; **Maltacom plc vs Michael Camilleri** - Appell 10 ta' Jannar 2007).

Illi, minghajr pregudizzju ghas-suepost, l-Onorabbli Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' injora ghal kollox il-principju illi sabiex sid il-kera jiehu lura l-possess ta' art agrikola jrid jipprova li huwa ghandu htiega vera tar-raba' in kwistjoni ghall-iskop ta' kostruzzjoni minnu allegat u l-Onorabbli Bord assuma erronjament illi s-semplici fatt li jezisti permess ghall-bini ghar-rigward tar-raba' mertu tal-kawza huwa sufficjenti sabiex sid il-kera jizgumbra lill-intimati mir-raba' li qed jandmu.

Illi huwa car minn qari ta' l-**artikolu 4 (2) (b) tal-Kap. 199** illi r-raguni kontemplata mil-ligi sabiex is-sid jiehu lura art agrikola m'hijiex l-ezistenza ta' permess tal-bini fuq l-art in konnessjoni. Kieku permess tal-bini kien sufficjenti ghall-izgumbrament tal-kerrej l-legislatur kien jghid hekk izda minflok il-legislatur ghogbu jirrikjedi espressament illi s-sid irid *'**jipprova** illi **jehtieg** ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, ghall-kostruzjoni.*" It-test Ingliz jghid li *"the Board shall allow the lessor's application if the lessor **proves** that he **requires** the agricultural land... "*

Illi ghalhekk it-Bord, kuntrarjament ghal dak li rritjena fit-tielet pagna tas-sentenza appellata, ma kienx tenut jezamina biss (1) jekk r-rikorrenti humiex s-sidien ta' l-art, (2) jekk l-art hijiex raba' saqwi u (3) jekk hemmx permess ta' zvilupp specifiku fuq l-art mertu tal-kawza. L-Onorabbli Bord kellu ukoll jinvestiga jekk mill-provi li ghandu quddiemu s-socjetajiet rikorrenti ghandhomx bzonn veru ta' l-art ghall-kostruzzjoni li qed jghidu li jridu jaghmlu. Isegwi ghalhekk li hija legalment zbaljata is-sottomossijoni tal-Bord (pagna 7 tas-sentenza appellata li "*l-ligi hija cara u r-rikorrent ma ghandu jaghti l-ebda spjegazzjoni jew*

gustfikazzjoni... " u li "*dak li huwa rilevanti hu li juri li huwa munit bil-permess relattiv ghal tali kostruzzjoni*." Fil-fehma umli ta' l-esponenti is-sid irid juri li l-art veru ghandu bzonnha ghax kuntrarjament ghal dak li rritena l-Bord l-**artikolu 4 (2) (b) tal-Kap.199** jghid espressament li jinkjombi fuq ir-rikorrent li jipprova l-htiega tieghu li jiehu lura l-art u l-**artikolu 4 (1) tal-Kap. 199** jghid ukoll li fir-rikors sid it-kera jrid jaghti "*ragunijiet dettaljati l-ghala jrid jiehu lura l-pussess*." Ghalhekk il-kwistjoni ta' jekk l-art hijiex munita bil-permess jew le ghandha rilevanza biss jekk il-darba tkun saret il-prova li s-sid ghandu bzonn veru u reali ta' l-art u l-fatt li jezisti permess mhuwiex sufficjenti sabiex jigi sodisfatt il-volt tal-ligi.

Illi kif gie ritenut fis-sentenza tal-Bord Dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' (6 ta' Ottubru) kkonfermata fl-appell (4 ta' Mejju 2005) fl-ismijiet **"Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs Emanuel Galea",** meta t-talba ghar-ripreza ta' art agrikola hija bbazata fuq l-**artikolu 4 (2) (b)** *"ir-rikorrent f'dan ir-rigward irid jissodisfa zewg rekwiziti: (i) li tassew ghandu bzonn il-raba' ghal skopijiet ta' zvilupp; u (ii) li attwalment jipposjedi permessi validi sabiex ikun jista' jaghmel l-izvilupp ppjana fuq l-istess raba."*

Illi l-rekwizit li sid il-kera irid jipprova li 'jehtieg ir-raba" huwa uzat ukoll fil-paragragu **(a) ta' l-Artikolu 4 (2)** u f'dan il-kuntest ssir referenza ghas-sentenza **"Maria Vella et vs Carmelo Ellul"** (7 ta' Dicembru 2005 per l-Onorevoli Imhallef Philip Sciberras) fejn l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell irriteniet illi fejn il-kawzali tas-sid hija l-bzonn jew htiega li jiehu lura r-raba' l-iter proceduralі li jrid isegwi l-Bord huwa li l-ewwel u qabel kollox l-Bord ikun sodisfatt li s-sid jehtieg ir-raba' u din il-prova trid issir qabel kollox u fl-ewwel lok minn sid il-kera. Fi kliem l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell *"huwa evidenti minn din l-inkwadratura illi pre-rekwizit sine qua non ghar-ripreza tar-raba' fuq dik il-kawzali hi l-prova tal-bzonn... "*

Illi fl istess sentenza l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell stabbilit ukoll li *'jaggrava dejjem fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li ghandu bzonn jirriprendi lura r-raba' ghal htigijiet tieghu*

jew ta' xi membru tal-familja tieghu imma wkoll *<u>li qed jagixxi in buona fede</u>*, rekwizit li huwa applikabbli wkoll fil-kaz ta' talba ghar-ripreza ta' fond *a tenur* tal-**Kap. 69** (ara per ezempju XLVI.i.254). Fl-istess sens hija s-sentenza fuq riferita fl-ismijiet **"Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs Emanuel Galea"** fejn jinghad illi "*l-piz tal-provi ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li hu qed jagixxi in buona fede imma anke li hu ghandu bzonn li jirriprendi l-pussess... mhux bizzejjed li s-sid jghid li jrid jibni l-fond imma jrid jipprova illi effettivament hu sejjer jibni u ghandu l-karti kollha in regola... "*

Illi bir-rispett kollu lejn l-Onorabbli Bord, fis-sentenza fl-ismijiet **"Alfred Manduca et vs Philip Vella"** (Appell - 26 ta' April 2002) li ghaliha ghamel referenza, l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell qatt ma qalet illi l-ezistenza ta' *full development permit* wahdu jissodisfa r-rekwizit ravizat mill-**artikolu 4 (2) (b)** izda semplicment li l-ezistenza ta' *outline development permit* in konnesjoni ma' l-art ma tissodisfax ir-rekwizit ta' l-**artikolu 4 (2) (b).** Anzi l-Qorti ghamlitha cara li "*talbiet simili min-naha tas-sid iridu jinghataw biss kemm-il darba sid il-kera jipprova li jehtieg ir-raba' ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini* "

Illi jsegwi allura illi filwaqt li *full development permit* huwa necessarju ghar-ripreza ta' l-art, l-ezistenza ta' tali permess ma jaghtix lok ghal dritt awtomatiku ghar-ripreza ta' l-art. Ghalhekk, hija l-fehma umli ta' l-esponenti illi d-deduzzjoni tal-Bord li '*full development permit jissodisfa r-rekwizit ravizat fl-**artikolu 4 (2) (b)***" hija wanda ghal kollox zbaljata. Kieku kien hekk, il-legislatur kien jirrikejdi biss, bhala kawzali ghar-ripreza, l-ezistenza ta' *full development permit* u zgur li ma kienx juza l-kliem uzat fl-**artikolu 4 (2) (b),** lierma kliem, fil-fehma umli ta' l-esponenti, jindika bic-car illi l-Bord ghandu l-obbligu li janalizza u jivverifika jekk l-allegat kostruzzjoni huwiex ser isir jew le.

Interpretazzjoni differenti tkun, ifisser li kull min ghandu proprjeta' li fuqha nhareg permess ikun jista' jagixxi ghal fini ta' ripreza ta' raba' indipendentement mill-htiega tieghu

li jaghmel kostruzzjoni, u dan kontra. l-ispirtu tal-ligi li hija intiza li taghti protezzjoni lill-bidwi.

Illi f'dan il-kuntest ssir referenza wkoll ghad-decizjoni **"Joseph Darmanin vs Emanuel Axisa"** (Appell - 10 ta' Gunju 1987) fejn jinghad li hu obbligu tar-rikorrenti li jipprovaw il-bzonn li jiehdu r-raba' kollu ghall-bini u li "*huwa s-sid li jrid jiehu lura l-ghalqa ghal skopijiet ta' bini lijrid jaghmel il-provi kollha opportuni u mhux il-kerrej.*"

Illi ta' min jghid ukoll illi din il-prova tal-bzonn u l-poter tal-Bord li jivverifika l-ezistenza taghha hija mehtiega wkoll fl-interess generali tal-pajjiz sabiex art agrikola li tant hija importanti ghalina lkoll ma tittehidtx mill-bdiewa taghna bla bzonn u b'hekk tigi mharsa wkoll il-produzzjoni agrikola ta' pajjizna.

Illi fil-fehma umli ta' l-esponenti huwa car mix-xhieda tar-rikorrent Joseph Baldacchino li ghalkemm huwa jghid li ghandu bzonn l-art biex jibni *terraced house* (u fil-fatt applika ghall-permess biex jibni *terraced house*), huwa car daqs il-kristall li m'huwiex veru li r-rikorrenti ghandu bzonnha ghal dan l-iskop u fil-fatt jidher li fil-prezent huwa ma ghandu ebda interess li jaghmel il-kostruzzjoni minnu allegata. In fatti jidher mix-xhieda ta' Baldacchino li l-applikazzjoni li huwa ghamel ghall-permess ta' *terraced house* hija semplicement skuza sabiex jottjeni l-pussess vakanti ta' l-art biex xi darba, meta joghgbu, jaghmel xi zvilupp. Tant hu hekk li l-ewwel qal li jista' jkun li l-kostruzzjoni ta' *terraced house* ser tintuza bhala residenza ghall-wiehed mit-tfal tieghu izda wara jghid li *"'il quddiem jista' jkun il-kaz ukoll li din naqsamha fi plots u nbieghha plots bhal ma kont ser naghmel qabel"* (a fol. 53). Ghalkemm fix-xhieda tieghu Joseph Baldacchino jghid li xtara l-art sabiex jibni *terraced house* in kontro ezami jghid li xtara l-art ghal skopijiet ta' negozju u jammetti wkoll li fil-prezent ma ghandu ebda hsieb li jizviluppaha - ***"Ghaliex bhalissa ma ghandix hsieb li nizvilluppaha llum u nista' nizviluppaha ghada kif irrid jien mod iehor"*** (a fol. 54 tal-process). Mistoqsi mill-avukat ta' l-intimati x'ser jizviluppa fuq l-art, ix-xhud Baldacchino qal ukoll li *"dik narah meta jien ikolli l-art f' idejja u nigi biex*

nibni" (a fol. 56 tal-process). Ghalhekk mhuwiex minnu li s-socjetajiet rikorrenti jehtiegu l-art issa biex jibnu *terraced house* kif allegat minnhom. Fil-fatt huwa ghal kollox stramb u kontra kull buon sens u logika li s-socjetajiet rikorrenti jibnu *terraced house* fuq zewgt itmien art! Fil-fehma umli ta' l-esponenti l-pjanta ezebita mir-rikorrenti titkellem wahedha - ma fiha ebda dettalji ta' xejn u jidher li saret ejja ha mmorru bl-intiza li tigi uzata biss ghall-izgumbrament ta' l-intimati mill-art mertu tal-kawza odjerna.

Illi kif qalet l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fuq riferita fl-ismijiet **"Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs. Emanauel Galea",** it-talba ghar-ripreza tar-raba' ghal skopijiet ta' kostruzzjoni ma tistax tkun biss wahda ta' xewqa - ***"Is-semplici xewqa ma tibbastax. Lanqas is-semplici dikjarazzjoni generika li r-rikorrenti jrid r-raba' ghal zvilupp ma tista' titqies sufficjenti."*** Jidher mill-kontro-ezami tad-direttur- tal-kumpaniji rikorrenti li huwa ghandu x-xewqa li xi darba jizviluppa l-art izda sa llum ghad m'ghandux bzonnha taut li ghadu lanqas jaf czattament x'ser jaghmel biha! Kuntrarjament ghal dak li rretena l-Bord fis-sentenza appellata x-xewqa ma ssirx bzonn bis-semplici fatt li r-rikkorrent ghandu f'idejh *a full development permit* meta *ex admissis* ir-rikorrent jammetti li ***"bhalissa ma ghandix hsieb li nizvilluppaha llum u nista' nizviluppaha ghada kif irrid jien mod iehor"*** (a fol. 54 tal-process). Lanqas ma jista' jinghad li s-socjetajiet rikorrenti qed jagixxu in *buona fede* kif rikjest mill-gurisprudenza fuq kwotata ghax kif ser jinghad fil-paragrafu sussegwenti d-dikjarazzjoni fir-rikors promotur li huma kellhom f'idejhom il-permess ghall-bini hija inveritjiera ghall-ahhar ghax il-permess hareg biss fis-16 ta' Novembru 2004.

Illi ghalhekk *stante* li jonqsu r-rekwiziti ghar-ripreza ta' l-art mertu tal-kawza, l-Onorabbli Bord kellu jichad it-talba attrici.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Onorabbli Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' kellu jilqa' t-tieni eccezzjoni ta' l-intimati *stante* li meta nfethet din il-kawza

r-rikorrenti ma kellhom ebda permess sabiex jaghmlu kostruzzjoni fuq l-art mertu ta' din il-kawza u ghalhekk id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti fir-rikors promotur li huma "*diga` ghandhom f'idejhom l-permessi necessarji ghall-kostruzzjoni imsemmija minghand l-Awtorita' Kompetenti*" kienet wahda skorretta.

Illi fil-fatt, minn ezami tal-provi prodotti jirrizulta li filwaqt li r-rikors promotur gie intavolat fl-1 ta' Mejju 2004, il-permess ghall-izvilupp ta' *ground floor terraced house* nhareg mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar nhar is-16 ta' Novembru 2004 kif jirrizulta mid-Dok. "P" a fol. 43 tal-process u kif ikkonferma r-rapprezentat tal-MEPA Johann Buttigieg fix-xhieda tieghu a fol. 87 tal-process waqt is-seduta tat-24 ta' Ottubru 2005. Ghallhekk huwa car illi kien hemm intempestivita' da parti tas-socjetajiet rikorrenti meta dawn ippromwovew il-proceduri ghall-izgumbrament ta' l-intimati mir-raba' mertu ta' din il-kawza.

Illi f'cirkostanzi simili fil-kawza **"Alfred Manduca et vs Philip Vella"** (26 ta' April 2002) l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell irriteniet li l-fatt li r-rikorrenti kienu ottjenew *full development permit* fil-mori tal-kawza "*ma jnaqqas xejn mill-konsiderazzjoni li t-talba taghhorn, meta saret originarjament, kienet wanda intempestiva u prematura u mhix ipprovata kif hemm previst fil-ligi*" u ghalhekk il-fatt li kien hareg il-permess waqt il-mori tal-kawza ma kienx jintitola lir-rikorrenti jiehdu lura r-raba' in kwistjoni.

Illi ghalhekk, fid-dawl tas-suespost, l-Onorabbli Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' kellu jsib illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti li huma diga` ghandhom f'idejhom l-permessi necessarji ma tirrizultax mill-provi u konsegwentment kellu jilqa' t-tieni eccezzjoni ta' l-intimati u jichad it-talba tar-rikorrenti ghar-ripreza tar-raba' u ghall-izgumbrament ta' l-intimati minnu.

IV Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u f'kaz illi din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li m'ghandiex tilqa' l-aggravji suesposti, l-appellanti ihossuhom ukoll aggravati jissottomettu bil-kumpens iffissat mill-Onorabbli Bord

Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' *stante* li ma giex iffissat skont kif jirrikjedi l-**artikolu 4 (5) tal-Kap. 199** li jistipula li apparti l-kumpens ghall-benifikati previst fl-**artikolu 4 (4),** is-sid ghandu jhallas lill-kerrej ammont ekwivalenti ghall-valur tal-prodotti migbura mill-kerrej jew minn membru tal-familja, wara li jitnaqqsu l-ispejjez li jkunu saru ghall-koltivazzjoni, fl-ahhar <u>erba'</u> snin minnufih qabel id-data tar-terminazzjoni.

Illi ghar-rigward il-kumpens iffissat mill-Bord ghall-intimat Schembri l-esponenti jissottomettu li kumpens ta' Lm150 (€349.41) huwa baxx wisq tenut kont li huwa xehed li jdawwar madwar Lm200 (€465.87) fis-sena (li minnhom iridu jitnaqqsu l-ispejjez). *Inoltre* jidher li meta gie biex jiddetermina l-valur tal-prodotti migbura mill-intimat Schembri l-Bord ma ta ebda kaz tal-valur tal-prodott li jigi kkunsmat mill-familja numeruza ta' l-intimat Schembri (li ghandu mara u erbat itfal) u dan meta l-intimat Schembri xehed li l-maggoranza tal-prodott tieghu (patata, basal, ful, tewn u dwieli) ma jbieghux imma jzommu ghall-familja tieghu (ara x-xhieda tieghu a fol. 64 tat-process). Fil-fehma umli ta' l-esponenti anki l-prodotti kkunsmati mill-bidwi jridu jinghataw valur ghax minghajr l-art agrikola l-bidwi jkollu jinkorru aktar spejjez ghall-hajja ta' kuljum.

Illi ghar-rigward ta’ l-intimati Brian Spiteri u Mario Spiteri, l-esponenti ma jistax jithmu kif ma gie likwidat ebda kumpens meta skont ir-rikors promotur stess l-intimati Spiteri ghandhom titolu ta' qbiela fuq l-art mertu tal-kawza u jirrizulta mill-provi li huma jahdmu parti mill-istess art agrikola ghall-produzzjoni tal-patata li tigi mibjugha kemm ghall-esportazzjoni kif ukoll lokalment, u giet ukoll esebita evidenza dokumentarja li tikkonferma dan.

Ghaldaqstant l-appelanti, fliwaqt li jaghmlu referenza ghall-provi kollha ga prodotti u jirrizervaw li jgibu provi ohra li tippermettilhom iggib din l-Onorabbli Qorti, jitlobu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba’ fid-29 ta' Ottubru 2007, u minflok tichad it-talba tas-socjetajiet rikorrenti appellati bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom; alternattivament f’kaz illi t-talba

ghar-revoka tas-sentenza ma tigix milqugha l-appellanti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrifoma s-sentenza appellata ghar-rigward tat-kumpens li ghandu jithallas mis-socjetajiet appellati lill-appellanti billi tillikwida l-istess kumpens f’ammont differenti minn dak moghti fis-sentenza appellata ghar-ragunijiet imfissra f’dan l-appell, bl-ispejjez kontra s-socjetajiet appellati.

Rat ir-risposta tas-socjetajiet Olive Gardens Investments Limited u San Lawrenz Leisure Resort Limited ghall-appell intavolat minn Clement Schembri, Brian Spiteri u Mario Spiteri datat 10 ta’ Dicembru 2007 a fol. 250 tal-process fejn esponew:-

A. Preliminari.

1. Illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma.

2. Illi l-aggravji ta' l-appellanti huma erba' u l-appellati sejrin jirrisponduhom fl-ordni li jinsabu fir-rikors tal-appell.

B. L-Ewwel Aggravju.

3. Illi fl-ewwel aggravju taghhom l-appellanti qeghdin jilmentaw illi l-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba’ kiser il-principji ta’ gustizzja naturali fosthom il-principju ta' *audi alteram partem* u d-dritt tal-intimati ghal smigh xieraq meta fis-seduta ta' l-14 ta' Mejju 2007 iddiferixxa l-kawza ghas-sentenza u b'digriet tal- 4 ta' Lujlu 2007 u iehor tas-27 ta' Settembru 2007 cahad it-talba ta' l-intimati ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza sabiex l-intimati ma jkunux jistghu jressqu il-provi **taghhom** .....”

4. Illi dan l-aggravju tal-intimati huwa assolutament frivolu u vessatorju u *di piu`* hu kompletament ingust mar-rispettabbli Bord tal-prim'istanza. Dan ghaliex kemm l-appellanti kif ukoll id-difensuri taghhom naqsu milli jidher ghal zewg seduti konsekuttivi u cioe' dawk

- tat-23 ta' April 2007; u
- tal-14 ta' Mejju 2007

5. Bhala skuzi l-appellanti qalu

- li d-difensur taghhom (Dr Anthony Ellul) gie elevat ghall-Magistratura.
- li fis-seduta ta' l-14 ta' Mejju 2007 l-avukat (il-gdid) taghhom kien indispost.
- li s-socjetajiet rikorrenti *"damu sentejn u nofs biex jaghlqu l-provzi taghhom" u li l-Bord ma mexiex bl- istess mod maz-zewg partijiet".*

6. Fil-fatt:

- Dr. Ellul lahaq Magistrat f'Jannar 2007 u cioe` aktar minn tliet xhur qabel is-seduta tat-23 ta' April 2007
- Seduti kien hemm tnejn u cioe` fit-23 ta' April 2007 u fl-14 ta' Mejju 2007 u fihom mhux biss ma deherx l-avukat difensur il-gdid tal-intimati appellanti imma l-anqas biss deher wiehed mit-tliet appellanti. Il-kawza hi tal-partijiet u mhux tad-difensur taghhom u ma ngabet l-ebda raguni 'l ghala l-ebda wiehed mit-tliet appellanti ma deher la ghas-seduta tat-23 ta' April 2007 u l-anqas ghas-seduta ta' l-14 ta' Mejju 2007.
- Mhuwiex minnu li s-socjetajiet appellati damu sentejn u nofs biex jaghlqu l-provi taghhom. L-ewwel seduta effettiva kienet fil-31 ta' Jannar 2005 u l-provi attrici gew maghluqa fil-25 ta' Settembru 2006 – f'anqas min sena u tmien xhur, li hu perjodu ferm ragonevoli ghal Malta. *Di piu`* s-socjetajiet appellanti kienu rappresentati f'<u>kull seduta</u> mizmuma mill-Bord dwar il-Kontrol tal-Kiri tar-Raba'.

7. Kien biss meta hadd ma deher min-naha ta' l-intimati ghal darbtejn konsekuttivi illi l-kawza gustament thalliet ghas-sentenza.

8. Illi in sostenn tat-tezi taghhom l-appellanti ghamlu referenza ghas-sentenza moghtija minn din l-Onorabbli Qorti fl-ismijiet **Maltacom plc vs Michael Camilleri** deciza fl-10 ta' Jannar 2007. Illi l-fatti f'dik il-kawza m'ghandhomx x'jaqsmu xejn ma' dawk tal-kawza odjerna.

F'dik il-kawza sar smigh f'data qabel id-differiment mnizzel fil-verbal. Ma kienx il-kaz illi ma deher hadd min-naha tal-intimati fid-data li ghaliha l-kawza kienet giet differita.

9. *Di piu`* l-istess sentenza tkompli ssahhah it-tezi tas-socjetajiet appellanti ghaliex fiha din l-Onorabbli Qorti qalet:

"Jibda biex jigi l-ewwelnett osservat illi ma jista' jkun hemm ebda kwistjoni li skont l-Artikolu 201 sal-Kodici ta' Orgamzzazzjoni u Procedura Civili, jekk il-konvenut Jew l-Avukat tieghu jew il-Prokuratur Legali tieghu jonqos li jidher, il-kawza tista' tigi deciza skont fuq l-attijiet li jkun hemm ghad li huwa ma jkunx deher."

10. Fil-kaz odjern it-tliet intimati u d-difensur taghhom ma dehrux mhux darba imma darbtejn; u dan konsekuttivament.

C. It-Tieni Aggravju

11. It-tieni aggravju ta' l-appellanti hu fis-sens illi s-socjetajiet appellati ma pruvawx li ghandhom htiega vera tar-raba' in kwistjoni.

12. Illi l-materja hi regolata mill-**artikolu 4 (2) (b) tal-Kap. 199** li jghid testwalment hekk:

"(2) Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li –

(b) **jehtieg ir-raba',** basta ma jkunx raba' saqwi, **ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal skopijiet ta' residenza, negozju jew industrijali**" – enfasi mizjuda.

13. Illi sabiex s-sid ikun jista' jiebu r-raba' lura a bazi ta' dan l-artikolu jrid jiprova li jehtieg ir-raba' ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal skopijiet ta' residenza, negozju jew industrijali.

Is-sid pero' ma' jistax juzufruwixxi ruhu minn dan id-dritt jekk ir-raba’ jkun saqwi.

14. Fil-kaz *de quo* hu pacifiku bejn il-kontendenti illi r-raba` mhuwiex saqwi. Dan gie kkonfermat ukoll minn Nathalie Spiteri tad-Dipartiment taI-Agrikoltura – ara x-xhieda taghha a fol. 97 *et seq* tal-process.

15. Ghalhekk is-socjetajiet appellati kull ma kien jehtigilhom li jaghmlu f’din il-kawza kien biss li jippruvaw li jehtiegu r-raba’ ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal skopijiet ta' residenza, negozju jew industrijali.

16. Illi s-socjetajiet appellanti hadu l-briga li jiskopru minn kienu d-diversi sidien ta' l-art *de quo*. Irrizulta li kien hemm numru kbir ta' komproprjetarji u kellhom isiru xejn anqas minn tmien kuntratti sabiex l-art mertu ta' din il-kawza tigi akkwistata minnhom fl-*intier* taghha.

17. Illi s-socjetajiet appellanti ma nefqux eluf kbar ta' liri semplicement biex jigbru mizerja ta' qbiela minghand persuni li kjarament qeghdin juzaw l-art *de quo* ghal skop ta' delizzu u xejn aktar. Dan qieghed jinghad ghaliex fiz-zminijiet tallum hadd m'hu se joqghod jahli hinu u jonfoq il-flus biex f’sena ikabbar b' Lm200 (€465.87) patata, basal ecc. jekk mhux biex jghaddi ftit taz-zmiien. Din mhix agrikoltura. Persuna li taghmel dan it-tip ta' ezercizzju mhuwiex bidwi. Dan hu semplicement passatemp ezercitat f’bicca art mibdula f’gardina li ma tmissx mad-dar ta' residenza.

18. Is-socjetajiet appellanti stinkaw biex akkwistaw l-ghalqa *de quo* sabiex jizvilupawha u ghalhekk istitwew dawn il-proceduri. Dan hareg car mix-xhieda tad-direttur taghhom Joseph Baldacchino. Dak li jirrikjedi l-**artilkolu 4 (2) (b)** gie sodisfatt ghaliex gie ippruvat Ii s-sid (ien) odjern (i) “*jehtieg ir-raba’ .... ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal skopijiet ta' residenza, negozju jew industijali*"

19. *Di piu'* ' l-*full development permit* mahrug ghal bini ta' residenza mahrug mill-awtorita' kompetenti gie esibit

fil-forma li trid il-ligi u gie kkonfermat ukoll mir-rappresentant tal-istess awtorita' kompetenti.

20. L-appellati qeghdin jippruvaw jiggranfaw mal-possibbiltajiet ta' zvilupp li fil-futur is-socjetajiet appellati jistghu jaghmlu fuq l-art *de quo*. Fil-fatt m'hemm xejn fil-ligi li torbot lis-sid li jrid bilfors jizviluppa l-art immedjatament kif jehodha lura skond il-permessi li jkun esebixxa waqt il-kawza. Ic-cirkostanzi jistghu jirrekjedu mod iebor. Wara kollox jistghu jghaddu s-snin minn meta jinhareg il-permess sakemm tigi deciza l-kawza u f'dan iz-zmien sid ghandu dritt li jikkontempla zvilupp differenti basta jlbqa' fil-parametri tal-**artikolu 4 (2) (b) tal-Kap. 199**. L-anqas il-permess mahrug mill-MEPA ma jimponi fuq is-sid illi hu jrid jibda jibni skont il-permess immedjatament. Fil-fatt meta l-MEPA tohrog *full development permit* wahda mill-kundizzjonijiet hi li l-permess hu validu ghal hames snin. Fil-kaz *de quo* dan jirrizulta mill-permess esebit a fol. 75 *et seq*. a fol. 76 il-kundizzjoni 9(a) taqra precizament hekk:

"(a) This development permission is valid for a period of FIVE YEARS from the date of this notice but will cease to be valid if the development is not completed by the end of this period.”

21. Ghalhekk m'hemm xejn straordinarju jew irregolari f'dak li xehed Joseph Baldacchino li jekk l-art *de quo* tigi fil-pussess tas-socjetajiet appellati u jinbiddlu c-cirkustanzi s-socjetajiet appellati jaddattaw ruhhom ghal tali cirkostanzi. *Di piu'* l-possibbiltajiet li semma' fix-xhieda tieghu kollha jinkwadraw ruhhom f'dak li jiddisponi l-**art 4 (2) (b).** Fil-kaz *de quo* s-sidipprova li veramement “*jehtieg ir-raba' ...ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal skopijiet ta' residenza, negozzji jew industrijali.*" Gie ppruvat ukoll illi socjetajiet appellati ghandhom il-karti kollha in ordni mill-awtorita` kompetenti.

22. Illi bl-iskop li jaghtu sahha lill-argument taghhom l-appellanti ghamlu referenza ghall-**artikolu 4 (2) (a) tal-Kap 199** u ghas-sentenza **Maria Vella et vs Carmelo Ellul**. Pero' fir-rigward ta' dan l-aggravju ta' l-appellanti din

l-analogija ma' treggix ghaliex il-grad ta' htiega tas-sid sabiex jahdem l-ghalqa hu (**art 4 (2) (a) – Kap 199**) hija ferm ghola minn dik ta' meta jrid l-art sabiex jibniha (**art 4(2)(b) – Kap 199).** Biss biss tidbol il-kwistjoni tal-*hardship* (ara l-ewwel *proviso* ta' l-**art. 4 (2))** li fil-kaz tal-htiega ghal bini ma tezistix.

23. L-appellanti ghamlu riferenza ghas-sentenza ta' din l-Onorabbli Qord fl-ismijiet **Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs. Emanuel Galea moghtija minn din il-Qorti fl-4 ta' Mejju 2005** mill-Onorevoli Mhallef Philip Sciberras (li kien l-avukat ta' l-appellant odjerni Clement Schembri et qabel ma gie elevat ghall-gudikatura). L-appellanti kkwotaw il-brani li qablilhom minnha. L-appellati, pero`, sejrin jikkwotaw dik il-parti taghha li tikkonverna l-**artikolu 4 (2) (b)** fl-*intier* taghha sabiex din il-Qorti jkollha l-istampa shiha u fl-istess hin l-appellanti sejrin jaghtu l-kummenti taghhom fil-parti opportuna:

"L-appellant iddeduca wkoll bhala kawzali ghat-tehid lura ta' l-art il-fatt li din kienet mehtiega ghall-zvilupp. Skond l- ***Artikolu 4 tal-Kapitolu 199*** *jezistu zewg istanzi fejn jissemma l-bzonn tas-sid ghal skop specifiku. Dawn huma s-subparagrafi (a) u (b) tas-subinciz (2) tal-predett artikolu. F'ta' l-ewwel is-sid irid juri li ghandu bzonn ir-raba' ghal skopijiet agrikoli mentri f'tat-tieni, ghal skopijiet edilizji.* ***Indubbjament, l-aqwa prova li tali verament kien l-iskop kellu jkun il-permess tal-bini. Is-semplici xewqa ma tibbastax. L-anqas is-semplici dikjarazzjoni generika li r-rikorrenti jrid ir-raba' ghal zvilupp ma tista' titqies sufficcjenti****";* -enfasi mizjuda

(Kumment ta' l-appellanti: Fil-kaz *de quo* l-aqwa prova saret ghaliex il-permess tal-bini gie esibit fil-forma li tridil-ligi u gie wkoll ikkonfermat minn ufficjal tal-MEPA).

*"L-appellanti jibbaza ruhu hafna fug l-Outline Development Permit. Dan pero' wahdu mhux bizzejjed ghal fini tar-ripreza ta' raba' indipendentament mill-pussess ta' Full Development Permit. Kif kellha okkazjoni tesprimi ruhha l-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet "****Alfred Manduca et vs Philip Vella et****", 26 ta' April 2002,*

ben nota mill-gudikant sedenti ghax fiha meta kien ghadu fil-prattika forense kien jirrapprezenta lill-inkwilini gabillotti, "proprju ghalhekk il-ligi tghid ukoll li talbiet simili min-naha tas-sid iridu jinghataw biss kemm-il darba sid il-kera jipprova li jehtieg ir-raba' ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal wiehed mill-iskopijiet hemm indikati. Tali prova, fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, ma tohrogx sempliciment mill-Outline Development Permit imma minn permess ghal fini ta' kostruzzjoni ezattament kif hemm indikat fil-permess stess li nhareg mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar". Similment hu l-kaz hawnhekk."

(Kumment ta' l-appellanti: Fil-kaz *de quo* l-appellanti ghandhom a *full development permit* mahrug u kkonfermat mill-awtorita` kompetenti in materja.)

Illi ghalhekk l-appellanti f'dan il-kaz huma konformi ma' dak kollu li gie deciz minn din l-Onorabbli Qorti fil-kawza appena citata fl-ismijiet **Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs. Emanuel Galea** moghtija fl-4 ta' Mejju 2005.

C. It-Tielet Aggravju.

24. Illi t-tielet aggravju ta' l-appellanti hu fis-sens illi meta gie intavolat ir-rikors promotur fil-11 ta' Mejju 2004 is-socjetatjiet appellati ma kellhomx il-*full development permit* f'idejhom *stante* li dan inhareg fis-16 ta' Novembru 2004.

25. Illi in sostenn ta' dan l-aggravju l-appellanti jirreferu ghas-sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti fl-ismijiet ***Alfred Manduca et vs Philip Vella deciza fis-26 ta' April 2002***.

26. Illi bir-rispett kollu fil-fehma umli ta' l-appellanti din is-sentenza ghandha biss rilevanza zghira ghall-kawza odjerna. F'dik il-kawza il-*full development permit* inhareg biss mill-art u l-istess permess u gie esbit biss in forma fotostatika minghajr prova obra mar-rikors tal-appell.

27. Fil-kaz *de quo* il-full devlopment permit inhareg biss fait xhur wara li nfethet il-kawza, gie esibit fil-forma li trid il-hgi u gie kkonfermat mir-rapprezentant tal-MEPA.

28. Fic-cirkostanzi tal-kaz *de quo* huwa ghalhekk applikabbli, fil-fehma umli ta' l-appellati, l-principju tal-*jus superveniens*, principju proprju intenzjonat biex jissana l-intempestivita' u d-dupplikar tal-kawzi. Dan il-pnincipju dejjem gie applikat mill-Qrati taghna kif ghandu jirrizulta, *inter alia,* mis-segwenti sentenzi whud minnhom moghtija mill-Qorti tal-Appell kif kolleggjatament komposta:

(a) **Joseph Cassar versus Land Valuation Officer et (Qord tal-Appell Superjuri) 14 ta' Marzu** 1984 fejn gie ritenut:

"Kif gie spjegat minn din il-Qorti fil-kawza Falzon vs Camilleri et 8 ta' Frar 1943 (Kollezzjoni Decizjonijiet, Vol. XXXI – 558,592): "it-teorija tal-jus superveniens giet dejjem applikata mill-Qrati taghna ghall-kazijiet meta, minghajr ma titbiddel id-domanda, ghax dan huwa assolutament ipprojbit minn disposizzjoni espressa fil-ligi, sew ghall-oggett jew ghall-kawza, ghalkemm l-attur ma kellux dak id-dritt li jkun qieghed jitlob fil-mument tac-citazzioni izda dak id-dritt minnu mitlub ghall-kawzali "anke minnu mitluba" jigi jsehh fil-mori tal-gudizziu, allura l-gurisprudenza in bazi ghad-dottrina wisq akkreditata dejjem accettat illi minflok issir kawza ohra, dak id-dritt li jkun mitlub fic-citazzjoni u li gie in ezistenza jew fl--ezercizzju tieghu waqt il-kawza, jista' jkun deciz f'dik l--istess kawza".

(b) **Guido Laferla noe et vs Dottor Vincent Falzon et (Prim'Awla) 23 ta' Novembru 1984** fejn intqal:-

"Huwa principju assodat fil-gurisprudenza taghna (Qorti ta' l-Appell, Vella vs Gera, Kollezzjoni Decizjonijiet Vol. XXX III – I – 254 u Qorti tal-Appell, Cini vs Galea, Vol XLII – I – 532) illi jus superveniens firmat actionem et exceptionem. Ghalhekk, skond l-istess gurisprudenza, jekk waqt il-kawza jkun intervjena dak id-dritt, l-azzjoni li qabel tkun

difettuza tigi msahha. Il-fondament ta' dan huwa precizament l-ekonomija tal-gudizzji u tal-ispejjez".

Huwa evidenti ghalhekk li l-kazijiet fejn l-obbligazzjoni li tkun il-bazi ta' l-azzjoni tkun sospiza b'kondizzjoni jew terminu u din il-kondizzjoni tavvera ruhha jew it-terminu jaghlaq waqt il-kawza mhumiex, kif qeghdin jippretendu l-konvenuti, l-unici kazijiet, kif osservat il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza Cini vs Galea, ga ccitata huma biss kazijiet tipici imma mhumiex tassattivi b'mod assolut. U fil-fatt, tkompli tghid il-Qorti ta' l-Appell fl-istess kawza, id-dottrina giet applikata mill-Qrati taghna anke meta d-difett inizjali gie sanat bis-sopravenjenza tad-dritt wara l-eccezzjoni, sahansitra meta l-kawza kienet fl-istadju ta' l-appell;

Din il-Qorti fdan ir-rigward ticcita l-kawza Castro vs Grech et, 23 ta' Mejju 1947, Qord ta' l-Appell (Kollez. Dec. Vol. XXXIII – I – 108) fejn it-talba migjuba fic-citazzjoni kellha bhal presuppost id-dritt ta' l-irkupru pretiz mill-attrici izda dak id-dritt kien ghadu mhux radikat meta l-azzjoni giet proposta. Wara s-sentenza ta' l-Ewwel Qorti, l-attrici kienet ipprezentat ic'-cedola ta' l-irkupru u b'hekk irradikat id-dritt taghha pretiz fic-citazzjoni u a bazi tal-jus superveniens, il-Qorti ta' l-Appell kienet irrevokat l-ewwel sentenza.

Hekk ukoll fil-kawza Cardona vs Bonnici et, deciza mill-Qorti ta' l-Appell, fit-30 ta' Gunju 1947 (Kollez. Dec. Vol XXXIII – l-195) fejn l-attrici kienet istitwiet il-kawza bla awtorizzazzjoni u kunsens ta' zewgha u ghalhekk ma kinitx persuna legittima biex tmexxi 'l quddiem l-kawza u kwindi l-Ewwel Qorti kienet illiberal lill-konvenuti ab observantia judicii, il-Qorti ta' l-Appell laqghet l-appell ta' l-attrici in vista ta' l-awtorizzazzjoni li kienet giebet mill-Qorti kompetenti wara l-ewwel sentenza u dan a bazi tal-jus superveniens.

Hekk ukoll izjed recentament fil-kawza Ellul vs Chetcuti et deciza mill-Qorti ta' l-Appell, fl-14 ta' Dicembru 1973 fejn l-attar talab ir-rifuzjoni ta' somma mhallsa fuq konvenju li skont hu, kien skada, il-Qorti tal-Appell, ghar-ragunijiet moghtija fis-sentenza, irriteniet li t-terminu tal-konvenju

kien ghadu ma skadiex meta caret ic-citazzjoni, izda kien skada wara c-citazzjoni u b'danakollu ddecidiet li l-azzjoni kellha tirnexxi bid-dritt tal-jus superveniens;

(c) **David Clark pro et noe vs l-Avukat Dottor Marco Griscti noe et** deciza fit-22 ta' Marzu 1990 moghtija mill-Qorti tal-Kummerc. F'dan il-kaz il-Qorti applikat id-dottrina tal-*jus superveniens* u ordnat il-bejgh tal-immobbli allavolja l-permess mill-Ministru tal-Finanzi *a tenur* tal-"*Immovable Property (Acquisition by non-residents) Act* 1974" inhareg wara li giet intavolata l-kawza.

(d) **Carmel Muscat vs Anthony Micallef** deciza fit-18 ta' Jannar 1993 fejn il-Qorti tal-Appell sede kummerecjali qalet:

"Illi ghalhekk l-import tal-kambjala in kwistjoni ma kienx esigibbli qabel it-28 ta' Dicembru 1989; u fdan is-sens il-kawza odjerna li giet intavolata fl-20 ta' Ottubru 1989, saret
intempestivament. Izda l-esigibbilta' taghha avverat ruhha flimkien mal-kondizzjoni suspensiva fit-28 ta' Dicembru 1989, u cioe' fil-mori ta' din il-kawza. Ghalhekk, kif tajjeb osserva d-difensur tal-attar, id-difett inizjali fic-citazzjoni (jekk kien hemm dan id-difett, skont ma jargumenta l-istess difensur) issana ruhu fil-mori tal-kawza bis-sahha tal-prncipju tal-'jus superveniens' billi fi kwalunkwe kaz il-kondizzjoni suspensiva invokata mill-konvenut fin-nota ta' l-eccezzjonijiet tieghu, avverat ruhha fil-mori tal-kawza, u l-'jus superveniens firmat actionem vel exceptionem' (Vol. XXXVII.I.220 (ara wkoll b'anologija perfetta l-kawza "Cini vs Galea", (Vol. XLII.1.517)). Illi ghalhekk, apparti l-ammissjoni stess tal-konvenut, it-talba attrici hija attendibbli, billi llum l-import tal-kambjala huwa esigibbli, u fil-fatt ma jirrizultax li l-konvenut hallas l-ammont relattiv dovut. Intant, fin-nota tieghu tat-13 ta' Gunju 1990, il-konvenut jammetti d-debitu, imma ma hemm ebda indikazzjoni li huwa hallas. Kwindi l-konvenut ghandu xorta wanda jissapporti l-ispejjez tal-kawza".

29. Xi kazijiet ohra fejn gie applikat dan il-princpju huma:-

- **Joseph Debono vs Anthony Mario Vella** deciza mill- Qorti tal-Kummerc fit-22 ta' April 1994.

- **Paul Azzopardi et vs Maria Lourdes Sciberras** deciza fit-12 ta' Frar 1996 minn din il-Qorti ppreseduta mill-Prim Mhallef Said Pullcino.
- **Francis James vs Enrico Azzopardi** deciza fit-23 ta' Frar 1996 minn din il- Qorti ppreseduta mill-Imhallef Carmel Agius

E. Ir-Raba' Aggravju

30. Illi r-raba' aggravju ta' l-appellanti jirrigwarda l-kumpens.

31. Illi qabel xejn is-socjeta` appellati jidhrilhom illi l-Bord kien ferm generuz ma' l-appellanti meta ordnalhom jizgumbraw mill-art sal-15 ta' Awwissu 2008 u cioe` tahom perjodu ta' aktar minn disa' xhur sabiex jaghmlu dan.

32. Illi l-Bord ftit li xejn setgha jaghmel ghar-rigward il-kumpens *stante* li l-provi migjuba mill-appellanti f'dan ir-rigward kienu ferm fjakki specjalment ghar-rigward ta' l-ispejjez li jonfqu sabiex jandmu l-art, konsiderazzjoni essenzjali sabiex ikun jista' jinhadem il-kumpens mahsub mill-**Kap. 199**.

F. Konkluzjoni.

33. Illi ghal dawn ir-ragunijiet l-appellati li jissottomettu bir-rispsett kollu illi l-appell ghandu jigi muchud.

Rat il-verbal tas-**seduta** mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Philip Sciberras.

Rat is-surroga datata 4 ta' Frar 2008 u l-Qorti kif hekk presjeduta rriappuntat dan l-appell ghas-smigh ghas-seduta tal-15 ta' Mejju 2008.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta tal-15 ta’ Mejju 2008 fejn meta ssejjah l-appell dehru Dr. Ruth Scott u Dr. Pierre Lofaro. Presenti l-appellanti Clement Schembri. Id-difensuri prezenti irrimettew ruhhom ghall-atti tal-kawza. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta’ ostakolu ghas-27 ta’ Novembru 2008.

Rat id-decizjoni tal-Bord dwar il-Kontroll tar-Raba’ fl-ismijiet premessi datata 29 ta’ Ottubru 2007 u l-atti kollha relattivi.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa li l-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba’ kiser il-principji ta’ gustizzja naturali fosthom il-principju ta' *audi alteram partem* u d-dritt tal-intimati ghal smigh xieraq meta fis-seduta ta' l-14 ta' Mejju 2007 iddiferixxa l-kawza ghas-sentenza u b'digriet tal- 4 ta' Lujlu 2007 u iehor tas-27 ta' Settembru 2007 cahad it-talba ta' l-intimati ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza sabiex l-intimati ma jkunux jistghu jressqu l-provi taghhom.

Illi dwar dan l-aggravju jirrizulta li kien hemm zewg differimenti ghall-provi tal-intimati, wahda fit-23 ta’ April 2007 fejn jirrizulta li l-ebda wiehed mill-intimati ma’ deher u l-Bord halla l-istess rikors ghall-provi kollha tal-intimati ghall-14 ta’ Mejju 2007 fil-10.00. a.m. u fis-seduta tal-14 ta’ Mejju 2007 l-istess intimati baqghu ma dehrux u l-kawza thalliet ghas-sentenza ghad-29 ta’ Ottubru 2007; fir-rikorsi li saru fl-14 ta’ Mejju 2007 jinghad li d-difensur tal-appellanti ma’ deherx fis-seduta tat-23 ta’ April 2007 peress li d-difensur taghhom Dr. Anthony Ellul gie elevat ghall- gudikatur, pero’ din il-Qorti tinnota li dan sehh f’Jannar 2007 u xorta wahda hadd minnhom ma’ deher fl-istess seduta, u ma inghatat ebda raguni ghaliex l-istess intimati naqsu li jidhru ghall-istess.

Illi fl-istess verbal il-Bord halla l-istess kawza ghas-smigh ghall-provi kollha tal-intimati ghall-14 ta' Mejju 2007 fl-10.00.a.m. u minkejja dan fl-istess data hadd mill-intimati ma deher ghall-istess seduta. Fir-rikors tat-28 ta' Mejju 2007 ghan-nom biss tal-intimat Clement Schembri jinghad li Dr. Alex Sciberras li kien ser jidher ghall-intimati dak in-nhar, izda jinghad li dan kien indispost ghar-ragunijiet medici, pero' xorta wahda ma hemmx indikazzjoni fl-istess rikors ghaliex l-intimati ma' dehrux. Il-Qorti fid-digriet taghha datat 4 ta' Lulju 2007 cahdet it-talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza ghaliex sostniet li l-intimat naqas huwa li jiehu konjizzjoni tad-differiment u dan meta kien l-obbligu tieghu li jaghmel dan, u dan ovvjament peress li huwa u fil-verita' lanqas l-intimati l-ohra ma dehru ghall-istess seduta, u gustifikazzjoni ghaliex ma deherx ma tirrizultax mill-process.

Illi fl-20 ta' Settembru 2007 sar rikors iehor mill-intimati din id-darba minn Dr. Ruth Scott fejn indikat il-provi li riedet tressaq u l-Qorti b'digriet taghha datat 27 ta' Settembru 2007 cahdet it-talba peress li l-verbali tas-seduti huma kollha ghad-disposizzjoni tal-pubbliku, li kien azzardiv li jinghad li jispetta lill-Bord li jsejjah l-avukati tal-ufficju fejn kien jippratika Dr. Alex Sciberras, u jekk l-intimati riedu jikkontestaw xi dokument, li ma kienx identifikat, dan kellu jsir bi procedura separata u mhux b'dikjarazzjoni ta' membru tal-korp tal-pulizija li kien propost bhala xhud, u b'hekk l-istess Bord ikkonkluda li l-istess rikors kien intenzjonat sabiex idewwem l-konkluzjoni tal-istess proceduri.

Illi din il-Qorti thoss li fic-cirkostanzi tal-kaz ma jistax jinghad li l-istess intimati ma inghatawx opportunita' li jressqu l-provi taghhom, u dan peress li ghal zewg seduti konsekuttivi huma kellhom iressqu l-provi u mhux biss ma ghamlux dan izda baqa' ma deher hadd minnhom, u jirrizulta li ma hemm l-ebda spjegazzjoni fl-istess rikorsi u fir-rikors tal-appell ghaliex l-istess intimati ma dehrux f'wahda mill-istess seduti, iktar u iktar meta kien specifikatament verbalizzat mill-Bord lis-seduta tat-23 ta' April 2007, li s-seduta tal-14 ta' Mejju 2007 kellha tkun l-

ahhar wahda ghall-provi kollha tal-intimati. Jidher ukoll li qabel l-istess seduti ma saret ebda talba mill-intimati sabiex ikun hemm differiment u dan lanqas ghar-ragunijiet migjuba fir-rikorsi msemmija, u hadd mill-intimati ma deher quddiem il-Bord fl-istess seduti u sahansitra lanqas hemm spjegazzjoni ghaliex hadd mill-intimati ma deher f'wahda mill-istess seduti.

Illi dan huwa vitali wkoll fl-isfond ta' dak li jipprovdi l-**artikolu 201 tal-Kap. 12,** fejn il-Qorti tista' tiddeciedi l-kaz fuq l-attijiet jekk il-konvenut jew l-avukat tieghu jew il-Prokuratur Legali tieghu jonqsu li jidhru u dan l-artikolu qed jissemma peress li gie msemmi proprju fis-sentenza **"Maltacom plc vs Michael Camilleri"** (A.I.C. - 10 ta' Jannar 2007) citata mill-appellanti fir-rikors taghhom, minghajr ma ovvjament ma ssemmiet mill-appellanti r-riferenza li l-Qorti ghamlet ghall-istess artikolu fid-decizjoni stess. Dan apparti il-fatt li dik is-sentenza kienet tirreferi ghall-cirkostanzi ben differenti ghall-kaz odjern peress li f'dik il-kawza sar smigh ta' provi f'data qabel dik ghal meta kienet differita il-kawza skond il-verbal tal-Qorti u allura fl-istess sentenza saret riferenza ghall-**artikolu 790 tal-Kap. 12** li jipprovdi ghan-nullita' ta' sentenza fejn ikun hemm difett li jippregudika l-jedd tas-smigh, difett li kien hemm fil-kawza citata, izda li certament ma kienx il-kaz fil-proceduri odjerni. Dan hlief ghan-nuqqas tal-intimati li jidhru quddiem il-Bord fid-dati ffissati appositivament ghas-smigh tax-xhieda tal-istess intimati, liema nuqqas ma gie bl-ebda mod imfisser jew spjegat mill-appellanti fir-rikors taghhom u fil-fatt lanqas tentattiv ta' spjegazzjoni ta' l-istess ma hemm.

Illi dwar ir-rikorsi msemmija mill-istess appellanti jidher li d-digrieti moghtija huma skont il-ligi u dan peress li mill-kuntest taz-zewg digrieti jirrizulta li l-Bord kien korrett meta jirrizulta li ma kien hemm ebda raguni ghaliex l-intimati ma dehrux ghas-seduti ndikati; dwar it-tieni digriet jidher li l-motivazzjoni tal-istess hija wkoll *ben fondata*, anke fejn jinghad li l-provi li l-istess intimati kienu qed jissugerixxu li jressqu kienu jikkoncernaw allegata nullita' ta' xi att, procedura li hija ben distinta minn dak li kellu quddiemu l-istess Bord; minn dan isegwi li l-istess digrieti

kienu skond il-ligi u fil-parametri tad-diskrezzjoni moghtija lill-Qorti sabiex tirregola l-gbir u l-ammissjoni ta' provi quddiemha.

Illi dwar il-mertu jinghad li skont l-**artikolu 4 (2) (b) tal-Kap. 199** jipprovdi li l-Bord *" jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova:-*

"(b) li jehtieg ir-raba', basta ma jkunx saqwi, ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ta' ghall-skopijiet ta' residenza, negozju jew industrijali;

Illi l-appellanti jsostnu li l-Bord ghamlet apprezzament hazin tal-ligi peress li qisiet biss li r-rikorrenti huwa sid ta' l-art, li l-art ma hijiex saqwi, u li hemm permess ta' zvilupp fuq l-art in kwistjoni u allura ma ezaminatx l-element ta' bzonn ta' l-istess art mis-sid b'dan li l-appellanti qed isostnu li l-prova biss ta' l-ezistenza ta' permess ta' zvilupp fuq l-istess art ma hijiex sufficjenti sabiex tipprova tali necessita'.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-istess art hija munita bil-permess ta' zvilupp PA 01612/04 mahrug fis-16 ta' Novembru 2004 (Dok. "P") ghall bini ta' *ground floor terraced house* u l-Bord sostna li la darba kien hemm tali permess ta' zvilupp dan huwa bizzejjed sabiex jissodisfa l-element ta' htiega rikjest mill-ligi u ma kienx hemm ghalfejn issir spjegazzjoni mir-rikorrenti jekk kienx behsiebu jibni dar fuq zewgt itmiem u xi htiega hemm ghal dan il-kobor u dan ghaliex il-Bord irritjenti li *"meta si tratta dwar it-talba bbazata fuq l-artikolu (2) (b) .....il-ligi hija cara u r-rikorrent ma ghandu jaghti ebda spjegazzjoni jew gustifikazzjoni ghaliex ser jaghmel dik il-kostruzzjoni basta tkun ghal skop ta' residenza, negozju jew industrija u fuq l-art mhux saqwi. Dak li huwa relevanti, izda hu li juri li huwa munit bil-permess relattiv ghal-tali kostruzzjoni"* u l-ezistenza ta' *full development permit* hija prova ta' tali bzonn ("Nicholas Jensen Testaferrata pro. et noe vs Emanuel Galea" – 4 ta' Mejju 2005) a differenza ta' *outline development permit* li hija semplici xewqa **("Alfred Manduca et vs Philip Vella"** – A.I.C. – 26 ta' April 2002).

Illi fuq dan l-appellanti jsostnu din hija ennuncjazzjoni zbaljata tal-ligi peress li s-sid irid jipprova li tassew ghandu bzonn l-istess raba ghal skopijiet ta' zvilupp u li attwalment jippossedi permessi validi sabiex ikun jista' jaghmel l-izvilupp ppjanat fuq l-istess raba u skond l-appellanti dan johrog minn dak li nghad fis-sentenza **"Nicholas Jensen Testaferrata pro. et noe vs Emanuel Galea" –** A.I.C (PS) 4 ta' Mejju 2005.

Illi izda fl-opinjoni ta' din il-Qorti dan mhux korrett u dan peress li minn ezami ta' dak li gie ritenut fl-istess decizjoni jirrizulta li ghal dak li jirrigwarda l-**artikolu (2) (b) tal-Kap. 199** il-prova tal-bzonn tas-sid tal-istess raba ghall-kostruzzjoni hija proprju l-ezistenza tal-permess ta' zvilupp tal-bini li giet deskritta mill-istess Qorti fl-istess sentenza **"Nicholas Jensen Testaferrata pro. et noe vs Emanuel Galea" c**itata mill-appellanti bhala *"l-aqwa prova li tali verament kien l-iskop kellhu jkun il-permess tal-bini".*

Illi dan ifisser li *full development permit* jissodisfa r-rekwiziti ta' bzonn indikati mill-ligi u fil-fatt il-ligi ma tistipula xejn iktar mill-prova tal-htiega tal-bzonn tas-sid ghall-istess raba' ghall-iskop ta' kostruzzjoni, haga li tirrizulta bl-ezistenza ta' permess ta' dan it-tip. Dan gie kontrastat mal-kaz fejn ir-rikorrenti jkollu biss *outline development permit,* li jindika biss xewqa tar-rikorrenti li jaghmel kostruzzjoni fuq l-istess art u ghalhekk skond id-decizjoni **"Alfred Manduca et vs Philip Vella"** (A.C. – 26 ta' April 2002) dan l-ahhar imsemmi permess ma huwiex sufficjenti sabiex tigi milqugha t-talba abbazi tal-imsemmi **artikolu 4 (2) tal-Kap. 199.** La darba f'dan il-kaz ir-rikorrenti ghandhom permess ta' zvilupp validu konsistenti f'*full development permit* dan huwa l-ahjar prova tal-bzonn tas-sid ghall-istess art u ghalhekk dan l-element tal-ligi gie b'hekk sodisfatt u f'dan is-sens id-decizjoni tal-Bord hija konformi mal-ligi u mal-gurisprudenza fuq il-materja.

Illi din il-Qorti taghmel riferenza wkoll ghad-decizjoni **"Dott. Mark Said nomine vs Vincenzo Grixti et"** (A.I.C. (PS) – 9 ta' Jannar 2008 fejn dwar l-istess artikolu inghad li kif deciz fis-sentenza **"Philip Cutajar et vs Guiseppa Attard"** (A.I.C. – 5 ta' April 2006) dak li huwa mehtieg li

jigi ppruvat huwa l-bzonn ta' l-art ghall-kostruzzjoni, u dwar dan il-Bord fid-decizjoni tieghu fl-ismijiet **"Dott. Mark Said nomine vs Vincenzo Grixti et"**datata 26 ta' Settembru 2006 ghamel riferenza ghal dak li kien inghad mill-Onorevoli Ministru tal-Gustizzja Dottor Tommaso Caruana Demajo li meta kien qed jippilota l-ligi fil-Parlament (seduta 22 ta' Frar 1967, pubblikazzjoni a para 4048-4049) inghad li:-

"....meta sid il-kera jaghmel talba quddiem il-Bord biex jiehu lura pussess tar-raba' ghall-kostruzzjoni tal-bini, necessarjament irid ikollu l-permessi kollha mehtiega mid-Dipartiment tal-P.A.P.B. Naturalment il-Bord jesigi minghand is-sid il-prova li huwa fil-fatt irid ir-raba biex jibni.....Il-Bord mhux sejjer jilqa' t-talba tas-sid jekk ma jgibx l-ahjar prova li f'dan il-kaz hu l-permess tal-P.A.P.B. (ara wkoll "E. Fenech vs M. Mercieca et" A.C. 26 ta' Jannar 1968; "A. Saliba vs M. Caruana", A.C. 26 ta' April 2002; "Jensen Testaferata Galea pro et noe vs Galea" A.C. – 4 ta' Mejju 2005". F'dan il-kuntest ma hemm l-ebda dubju li l-ahjar prova ta' bzonn ta' art ghall-kostruzzjoni hija proprju l-permess tal-izvilupp.

Illi l-appellanti sostnew ukoll li ladarba meta sar ir-rikors fil-11 ta' Mejju 2004 ir-rikorrenti ma kellhomx permess ta' zvilupp f'idejhom u dan peress li dan effettivament inhareg fis-16 ta' Novembru 2004, mela allura tali talba ghandha tigi michuda anke a bazi ta' dak li gie ritenut fil-kawza **"Alfred Manduca et vs Philip Vella"** (A.C. – 26 ta' April 2002).

Illi din il-Qorti thoss li fl-ewwel lok il-*fattispecie* tal-kaz odjern huma differenti minn dawk tas-sentenza citata u dan peress li fid-decizjoni msemmija l-permess ta' zvilupp hareg biss fuq parti mill-art u wkoll gie prodott biss fil-proceduri biss quddiem il-Qorti tal-Appell. F'dan il-kaz il-permess inhareg fil-mori ta' din il-kawza, u gie esebit u kkonfermat fl-istess proceduri quddiem il-Qorti, b'dan li dak indikat fir-rikors sehh fil-mori tal-istess, fis-sens li minn dak in-nhar li hareg il-permess, l-istess rikorrenti kellhom permess ta' zvilupp validu u skond il-ligi, u din kienet il-posizzjoni quddiem l-istess Bord fil-mument li inghatat id-

decizjoni tieghu. Din hija l-posizzjoni wkoll meta qed jigi deciz dan l-appell.

Illi din il-Qorti thoss li din il-posizzjoni legali tippersisti wkoll taht il-principju ta' *jus superveniens* li taf l-applikazzjoni taghha meta d-dritt vantat ma' jkunx jippersisti jew jissussisti fil-mument li ssir il-kawza izda jsehh fil-mori tal-gudizzju, u l-gurisprudenza dejjem accettat li d-determinazzjoni u r-rikonoxximent ta' tali dritt ghandha ssir fl-istess kawza u mhux permezz ta' kawza ohra (**"Joseph Cassar vs Land Valuation Officer et"** (A.C. – 14 ta' Marzu 1984) u dan ghaliex il-principju ta' *jus superveniens firmat actionem et exceptionem* jipprovdi ghal nuqqas li seta' kien hemm fl-azzjoni billi jkun intervjena tali dritt, li b'hekk issahhah u jalimenta l-kawza miftuha u dan ghall-ekonomina tal-gudizzju u spejjez **("Guido Lanfranco noe et vs Dr. Vincent Falzon et"** - P.A. – 23 ta' Novembru 1984; **"David Clark proprio et nomine vs l-Avukat Dr. Marco Griscti nomine"** (K. – 22 ta' Marzu 1999); **"Carmel Muscat vs Anthony Micallef"** (A.K. – 18 ta' Jannar 1993); **"Joseph Debono vs Anthony** Mario **Vella"** (K – 22 ta' April 200); **"Paul Azzopardi et vs Maria Lourdes Sciberras"** (A.I.C. (JSP) – 12 ta' Frar 1996); u **"Francis James vs Enrico Azzopardi"** (A.I.C. (CA) – 23 ta' Frar 1996.

Illi hawn tista' ssir riferenza wkoll ghas-sentenza **"Clive Simpson nomine vs Michael Vella"** (A.I.C. (PS) – 23 ta' Mejju 2008) f'kaz taht l-istess **artikolu (2) (b) tal-Kap. 199** fejn originarjament kien hemm permess tal-bini mahrug mill-PAPB, li kien skada fil-mori tar-rikors u kien gie imgedded mill-MEPA waqt il-kors tal-proceduri quddiem il-Bord, b'dan allura li kien hemm zmien waqt il-proceduri li l-art ma kenitx koperta minn permess, u f'dan il-kuntest l-istess Bord fid-decizjoni tieghu datata 12 ta' Novembru 2007 (G.G.) sostna *"li l-fatt li kien hemm zmien meta in effetti r-rikorrenti ma kienx kopert bil-permess tal-bini ma huwa ta' ebda pregudizzju ghar-rikorrenti",* u din il-Qorti kif diversament presjeduta affermat il-posizzjoni li l-Bord kellu jiehu konjizzjoni ta' l-istess permess ta' *full development permit* kif ravvivvat fil-mori tal-istess proceduri u b'hekk l-istess Qorti hadet in konsiderazzjoni

l-istat attwali tal-permess ta' zvilupp u l-estensjoni tieghu wkoll waqt il-mori tal-kawza. Dan ukoll jikkonferma l-posizzjoni u l-interpretazzjoni tal-ligi ghall-kaz in ezami kif moghtija mill-Bord u kif konfermata b'din id-decizjoni odjerna.

Illi l-ahhar aggravju fejn jinghad li gie inghad li l-kumpens ta' Lm150 kien ghall-intimat Clement Schembri baxx wisq fil-waqt li oggezzjonaw ghaliex l-intimati l-ohra ma inghataw xejn, jirrizulta li din kienet konsiderazzjoni dwar apprezzament ta' provi li l-intimati ressqu quddiem il-Bord, u jidher li l-ammont gie spjegat mid-dispositiv tas-sentenza tal-istess Bord tad-29 ta' Ottubru 2007 fejn inghad li ghalkemm l-intimat Clement Azzopardi xehed li l-ghalqa in kwistjoni tirrendilu Lm200 fis-sena, li l-maggor parti jzommu l-familja tieghu, l-provi dwar l-istess huma skarsi, apparti li ma hemm xejn ghal dak li jirrigwarda spejjez; dwar l-intimati l-ohra ghalkemm giet prodotta rcevuta ta' Lm474.10 ghas-sena 2006 ma jirrizultax l-ammont ta' spejjez involuti fl-istess izda fuq kollox *in vista* tal-fatt li Mario Spiteri xehed li huma ghandhom 14-il tomna ohra, ma rrizultax li l-istess prodott kien frott tar-raba' mertu tal-kawza odjerna, u allura taht dan l-aspett jidher li l-istess Bord wasal ghall-konkluzjoni fuq il-provi prodotti quddiemu; kwistjoni ghalhekk ta' apprezzament ta' provi li din il-Qorti ma ghandhiex tiddisturba jekk mhux ghaliex manifestament zbaljata u ghar-ragunijiet serjissimi – haga li assolutament ma tirrizultax.

Illi ghalhekk l-appell interpost mir-rikorrenti qed jigi michud.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tas-socjetajiet appellati datata 10 ta' Dicembru 2007 in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell tal-appellanti Clement Schembri et datat 14 ta' Novembru 2007** peress li huwa infondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi, b'dan li tikkonferma s-sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kera tar-Raba' datata 29 ta'

Ottubru 2007 fl-ismijiet premessi, b'dan li tawtorizza lis-socjetajiet rikorrenti u appellati jirriprendu r-raba' maghruf bhala Ta' Sant' Agatha, Zurrieq kif delineat fuq il-pjanta Dok. "A" annessa mar-rikors promotur, u tordna lill-intimati, l-appellanti odjerni sabiex jizgumbraw mill-art sal-15 ta' Awissu 2009 bil-kumpens ta' tliet mija u disgha u erbghin ewro u wiehed u erbghin centezmu (€349.41 = Lm150) lil Clement Schembri u minghajr kumpens fil-konfront ta' Mario u Brian Spiteri.

Bl-ispejjez kollha inkluzi ta' dan l-appell kontra l-intimati

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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