MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Ġunju, 2017

Rikors Maħluf numru: 253/15LM

John Cordina (K.I. 826833M) u
martu Maria Anna Cordina (K.I.312434M)

vs.

Pirella Supermarkets Limited (C 13427), Joseph Portelli (K.I. 638648M)
u Carmen Farrugia (K.I. 109473M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tal-atturi **John Cordina u martu Maria Anna Cordina** (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), ippreżentat fis-17 ta' Marzu,

2015 u maħluf minn John Cordina, li jgħid:

Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond ossia dar bl-isem ta' 'Villa Johann', ġewwa Triq il-Mina ta' Hompesch, Żabbar.

Illi matul is-snin mis-sena elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992) 'l quddiem, il-konvenuti, jew min minnhom, eriġew diversi strutturi maġenb, u man-naħa ta' wara ta' l-istess dar, proprjetà tal-esponenti, liema strutturi jikkonsistu f'Supermarket magħruf bħala Pirella Supermarket, illum magħruf bħala Scotts Supermarket, diversi stores, garaxxijiet, toroq, tabelli u strutturi oħra mingħajr il-permess maħruġ mill-awtoritajiet kompetenti, partikolarment mill-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża.

Illi, dawn l-istrutturi illegali, ikkaġunaw, u għadhom qed jikkaġunaw danni reali lill-esponenti, partikolarment fi żvalutar tal-istess proprjetà tal-esponenti, fis-somma ta' mitejn elf, elfejn u ħames mitt Euro (€202,500) kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża.

Illi l-esponenti kienu ġabu din il-kwistjoni, a konjizzjoni sia tal-konvenuti, kif ukoll tal-awtoritajiet kompetenti permezz ta' żewġ (2) protesti ġudizzjarji, ippreżentati nhar l-24 ta' Mejju tas-sena elfejn u ħdax (2011), u nhar is-27 ta' Ġunju tas-sena elfejn u tnax (2012), rispettivament, iżda l-intimati jew min minnhom baqgħu inadempjenti.

Illi, għalhekk kellha ssir il-kawża odjerna.

Għaldaqstant, in vista tal-premess l-atturi jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħoġobha:-

1. *Tiddikjara illi bl-aġir tagħhom, il-konvenuti jew min minnhom huma responsabbli għad-danni kollha sofferti mill-atturi, ikkaġunati, u li għadhom qed jiġu kkaġunati fuq il-fond 'Villa Johann', Triq Hompesch, Żabbar, proprjetà tal-atturi; u;*

2. Tillikwida dawn id-danni, okkorendo bl-opera ta' periti nominandi; u;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom, iħallsu lill-atturi is-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-Perit tal-esponenti, u bl-imgħaxijiet sad-data tal-ħlas effettiv, kontra l-konvenuti jew min minnhom li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenut **Joseph Portelli** (minn issa 'l quddiem "il-konvenut") ippreżentata fid-9 ta' Ġunju, 2015, fejn ġie eċċepit:

1. Illi l-eċċipjenti mhuwiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet attriċi.

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, stante li l-eċċipjenti ma kkaġuna ebda danni lill-atturi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tas-soċjetà konvenuta **Pirella Supermarkets Limited** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà konvenuta"), ippreżentata fid-9 ta' Ġunju, 2015 u maħlufa minn Joseph Portelli , fejn ġie eċċepit:

1. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, stante li l-eċċipjenti ma kkaġunat ebda danni lill-atturi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuta **Carmen Portelli** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuta") ippreżentata fid-9 ta' Ġunju, 2015, fejn ġie eċċepit:

1. *Illi l-eċċipjenti mhijiex il-leġittima kontradittriċi tat-talbiet attriċi.*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, stante li l-eċċipjenti ma kkaġunat ebda danni lill-atturi.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi, li huma minn issa inġunti in subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat it-talba verbali tal-konvenuti waqt l-udjenza tat-28 ta' April, 2016 sabiex il-konvenuti jippreżentaw eċċezzjonijiet ulterjuri, liema talba ma kinitx opposta mill-kontropartijiet u kienet milqugħha *seduta stante*.

Rat it-tliet Risposti ulterjuri identiċi tal-konvenuti li ġew ippreżentati fit-3 ta' Mejju, 2016 fejn eċċepew ulterjorjment:

1. *Illi l-azzjoni attriċi hija preskritta a tenur tal-artikoli 2153 u/jew 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili, u kif ukoll a tenur tal-artikolu 2154 tal-Kodiċi Ċivili, kif abbinat mal-artikolu 688(d) u/jew (e) tal-Kodiċi Kriminali.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-avukati difensuri tal-partijiet, li ġiet reġistrata bil-mezz elettroniku.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-25 ta' April, 2017 fejn il-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

L-atturi qegħdin jitolbu l-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni allegatament ikkaġunati lilhom mill-konvenuti jew min minnhom bil-bini ta' diversi strutturi illegali ma' ġenb, wara u in parti taħt ir-residenza tal-atturi, "Villa Johann", Triq Hompesch, Ħaż-Żabbar, liema strutturi jikkonsistu

f'*supermarket* magħruf bħala Pirella Supermarket, illum magħruf bħala Scotts Supermarket, diversi *stores*, garaxxijiet, toroq, tabelli u strutturi oħrajn mingħajr il-permess maħruġ mill-awtoritajiet kompetenti, partikolarment mill-MEPA. L-atturi jikkontendu illi dawn l-istrutturi kkaġunaw u għadhom qegħdin jikkaġunaw danni reali lill-atturi, partikolarment fl-iżvalutar tal-imsemmija prorpjetà tal-atturi fis-somma ta' €202,500 u dan skont stima magħmula mill-perit *ex parte* Godwin Abela. Din il-proprjetà oriġinarjament kienet tappartjeni lill-atturi u sussegwentement kienet ġiet akkwistata mis-soċjetà konvenuta bħala sala tat-tiġijiet (Corrigo Hall Wedding Complex). L-atturi jsostnu illi s-soċjetà konvenuta estendiet l-iżvilupp ta' din il-proprjetà b'mod illegali u bidlet l-użu tagħha għal *supermarket.*

Il-konvenuti Joseph Portelli u Carmen Farrugia qegħdin jilqgħu għat-talbiet attriċi billi jsostnu li huma mhumiex il-leġittimi kontraditturi u li huma ma kkawżaw ebda danni lill-atturi. Min-naħa tagħha s-soċjetà konvenuta Pirella Supermarkets Limited tikkontendi li hija wkoll ma kkawżat ebda danni lill-atturi. Barra minn hekk it-tliet konvenuti qegħdin jeċċepixxu wkoll li l-azzjoni attriċi llum hija preskritta.

Provi u riżultanzi

L-attur, **John Cordina** fix-xhieda tiegħu bil-mezz tal-affidavit[1] spjega kif kien akkwista porzjon ta' art f'Ħaż-Żabbar, li hu kien xtara fi tliet biċċiet art adjaċenti għal xulxin permezz ta' tliet kuntratti separati[2], u fuq parti minn din l-art bena r-residenza tiegħu, Villa Johann, Triq Hompesch, Ħaż-Żabbar fejn għadu jgħix sal-lum flimkien mal-attriċi. Fuq parti oħra tal-istess art l-attur bena pompa tal-*petrol* (*service station*)*, showroom,* tliet garaxxijiet u żewġ kmamar oħra, li sussegwentement kien biegħhom lis-soċjetà Velga Brothers Limited fis-17 ta' Jannar, 1984[3] u ntrabat li fuq parti oħra tal-istess art li ma kinitx ġiet mibjugħa, jitħalla tank tad-*diesel* li l-kumpratur seta' jibqa' jużа bla ħlas, li ma jostakolax l-iskariku li jsir quddiem parti oħra tal-proprjetà tal-atturi u anki li jħalli l-kondutturi mekkaniċi li hemm fuq parti mill-art tiegħu mhux mibjugħa u ntrabat li ma jibnihiex. L-attur kien żamm id-drittijiet tiegħu fuq l-arja tal-bini tal-pompa tal-*petrol.* Fis-27 ta' Settembru, 1999 l-attur biegħ ukoll lis-soċjetà Velga Brothers Limited porzjon oħra mill-istess art li kienet għadha mhux mibnija.[4] Fuq parti oħra ta' din l-art l-attur bena sala tat-tiġijiet bl-isem ta' Corrigo Hall Wedding Complex, u fil-21 ta' Frar, 1992 huwa biegħ din

---

[1] *A fol.* 35 sa 44 tal-proċess.

[2] L-ewwel biċċa art tal-kejl superfiċjali ta' 200 q.k. kien akkwistaha fit-30 ta' Awwissu, 1965 permezz tal-kuntratt li jinsab eżebit *a fol.* 45 sa 52 tal-proċess. It-tieni biċċa art tal-kejl superfiċjali ta' 203 q.k. kien akkwistaha fis-17 ta' Lulju, 1978 permezz tal-kuntratt li jinsab eżebit *a fol.* 53 sa 60 tal-proċess. It-tielet biċċa art tal-kejl superfiċjali ta' 378 m.k. kien akkwistaha fit-23 ta' Lulju, 1986 permezz tal-kuntratt li jinsab esebit *a fol.* 61 sa 70 tal-proċess.

[3] Dan il-kuntratt jinsab esebit *a fol.* 71 sa 78 tal-proċess.

[4] Dan il-kuntratt jinsab esebit *a fol.* 87 sa 90 tal-proċess.

is-sala lis-soċjetà konvenuta Pirella Supermarkets Limited.[5] Fuq dan il-kuntratt ġie stipulat illi:

> "Bis-saħħa ta' dan l-att ukoll il-Venditur qiegħed ibiegħ, jassenja u jittrasferixxi lill-Kompratur li jaċċetta, jixtri u jakkwista l-kumpless bla numru bl-isem "Corrigo Hall Wedding Complex" **u li ser iġib l-isem "Pirella Supermarket"**[6] ....."

F'dan il-kuntratt il-proprjetà mibjugħa hija deskritta bħala li kienet tikkonsisti f'sala u ġnien u *reception area* fuq barra bid-*drive in* quddiem u mal-ġenb u hi sottoposta għal beni tal-venditur u l-kumpless huwa suġġett u jgawdi s-servitujiet skont il-pożizzjoni tal-kumpless *vis-à-vis* il-villa/appartament tal-attur. F'dan il-kuntratt hemm stipulata wkoll restrizzjoni li l-proprjetà tal-attur ma tistax tintuża għal skopijiet kummerċjali. F'dan il-kuntratt hemm dikjarat ukoll li[7]:

> "Għal kull buon fini jiġi dikjarat illi qabel il-pubblikazzjoni ta' dan l-att il-Kompratur esegwixxa xogħlijiet estensivi fil-proprjetà in vendita."

L-attur jispjega li fl-1987 kien applika mal-PAPB biex jagħmel żvilupp f'Corrigo Hall (PB 2475/87), liema applikazzjoni ġiet rifjutata minħabba li s-*site* ma kinitx taqa' f'żona koperta bil-*planning scheme zoned for building.* Madankollu lill-konvenut Joseph Portelli kien inħariġlu permess mill-PAPB fis-6 ta' Lulju, 1992 biex ikabbar s-sala tat-tiġijiet. Però applikazzjoni oħra li kienet saret minn Joseph Portelli quddiem il-PAPB u

---

[5] Dok. JC 5 – Kuntratt *a fol.* 79 sa 86 tal-proċess.
[6] Enfasi tal-Qorti.
[7] *A fol.* 84.

li kompliet tiġi kkunsidrata mill-Awtorità tal-Ippjanar (PA3529/91) u mill-MEPA biex jiġi sanzjonat tibdil fl-użu minn sala tat-tiġijiet għal *supermarket*, tkabbir tal-istess u żieda fiż-żona tal-parkeġġ, finalment kienet ġiet rifjutata fit-23 ta' Frar, 2001. Kienet saret rikonsiderazzjoni li ukoll ġiet rifjutata fis-16 ta' Jannar, 2007 u min dan ir-rifjut sar Appell quddiem lit-Tribunal ta' Reviżjoni dwar Ambjent u l-Ippjanar.[8]

L-attur John Cordina fix-xhieda tiegħu jispjega wkoll l-oġġezzjonijiet u l-ilmenti li huwa għamel direttament jew tramite l-avukati tiegħu biex jikkontesta kwalunkwe għoti ta' permessi għall-bini tas-*supermarket* kif ġie żviluppat, liema *supermarket* kien milqut attwalment bi tliet avviżi ta' twettiq maħruġa mill-MEPA u ċjoè (i) ECF 225/97 *"erection of a store without permit",* (ii) ECF 255/97 *"excavation and building without permit"* u (iii) ECF 14/99 *"for extension and car park without permit".*

L-attur ippreżenta korrispondenza li turi li tul dan iż-żmien kollu huwa ressaq l-oġġezzjonijiet tiegħu quddiem il-PAPB, il-Kummissjoni Permanenti kontra l-Korruzzjoni fl-1995, iċ-*Chairman* tal-Awtorità tal-Ippjanar fl-1997, il-*Complaints Officer* tal-MEPA fl-2003, u l-*Audit Officer* tal-MEPA fl-2005. L-attur kien ressaq ukoll l-oġġezzjonijiet lill-Prim Ministru ta' dak iż-żmien, u kien ippreżenta żewġ protesti ġudizzjarji, (1) l-ewwel wieħed kontra it-tliet konvenuti odjerni u kontra c-*Chairman* tal-

[8] Wara r-rifjut tar-rikonsiderazzjoni, sar appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, li ukoll ċaħad l-appell fit-28 ta' Novembru, 2013. Il-konvenut Joseph Portelli appella quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) u l-appell reġa' ġie rifjutat b'deċiżjoni tas-26 ta' Ġunju, 2014 fl-ismijiet **Joseph Portelli *vs.* l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.**

MEPA, il-Bord tal-Appelli dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u kontra l-Prim Ministru li dak iż-żmien kien responsabbli mill-ambjent u l-ippjanar u dan minħabba l-allegati danni li kien qed isofri minħabba s-*supermarket* li kien qed jopera illegalment; (2) u t-tieni protest ġudizzjarju ppreżentat mill-attur kien kontra t-tliet konvenuti odjerni, ic-*Chairman* tal-MEPA, il-Ministru tal-Ambjent u l-Kultura, il-Kummissarju tal-Pulizija u l-Prim Ministru bħala responsabbli mill-Intern u dan ukoll kien dwar id-danni li allegatament sofra u li kien qiegħed isofri minħabba s-*supermarket* u sabiex l-awtoritajiet jipproċedu kontra l-imsemmija illegalitajiet. Il-MEPA kemm-il darba ġġustifikat in-nuqqas tagħha li tipproċedi għax sadanittant kienet qiegħda tistenna l-eżitu tal-applikazzjoni li kien hemm pendenti li kienet tittenta tissanzjona l-iżvilupp illegali.

Fl-aħħar nett l-attur esebixxa rapport tal-espert tekniku *ex parte*, il-perit Godwin Abela[9], fejn dan jagħti rendikont dwar l-akkwist tal-art mill-attur u kif din inbiegħet lis-soċjetà konvenuta, l-istorja tal-iżvilupp li sar inkluż l-iżvilupp illegali li sar mis-soċjetà konvenuta, kif ukoll il-*policies* dwar l-ippjanar f'dik iż-żona. Il-Perit Godwin Abela fir-rapport tiegħu jispjega kif ir-residenza tal-attur villa/appartament Johann illum ġiet imdawra mit-tramuntana u l-punent bil-kostruzzjonijiet illegali tas-*supermarket*. Il-Perit Abela jikkonkludi li l-valur tal-*first floor maisonette* ('Villa Johann') għandha valur fis-suq ta' €225,000. L-arja li mhijiex żviluppata ta' parti mill-garaxxijiet tal-*petrol station,* tal-*petrol station* u ta' parti mis-sala

[9] *A fol.* 148 sa 157 tal-proċess, dok. JC 13.

oriġinali li għadha tappartjeni lill-attur, il-Perit Godwin Abela jistmaha li għandha valur ta' €180,000 (360 m.k. @ €500 kull metru kwadru) għal total ta' €405,000. Però l-Perit Abela fir-rapport tiegħu jgħid illi l-valur tal-proprjetà tal-attur minħabba l-bini illegali li tinsab imdawwra bih jonqos minħabba f'hekk bin-nofs, bi €202,500.

Apparti dan l-allegat deprezzament fil-valur kif stmat mill-perit tekniku *ex parte* Godwin Abela, l-atturi ma ppreżentaw l-ebda provi oħrajn biex jissostanzjaw it-talba tagħhom għall-ħlas ta' danni oħrajn għad li fir-Rikors Maħluf l-atturi jsemmu "danni reali lill-esponenti, partikolarment fi żvalutar tal-istess propjetà" u b'hekk jagħtu x'jifhmu li apparti l-iżvalutar tal-proprjetà, kien hemm danni oħrajn li huma sofrew. Fil-fatt *a fol.* 158 tal-proċess, wara r-rapport tal-Perit Godwin Abela hemm mehmuża l-irċevuta fiskali maħruġa mill-istess perit fis-somma ta' €1,306.85, li presumibilment l-attur qed jinkludi bħala parti mid-danni li qiegħed jitlob il-ħlas tagħhom.

In kontroeżami l-attur iddikjara li kellu l-permessi kemm tar-residenza tiegħu, tal-*petrol station* u tas-sala tat-tiġijiet meta bniehom u pprometta li jesebixxi kopja ta' dawn il-permessi, imma mill-atti ma jirriżultax illi dawn il-permessi ġew esebiti. John Cordina jgħid li mir-residenza tiegħu joħroġ fuq l-arja kemm tal-*supermarket* u kemm tal-*petrol station* u fil-fatt għandu gallerija li tagħti għat-triq fuq l-istess *petrol station*. L-attur jammetti li kien jaf minn qabel illi l-proprjetà li biegħ lis-soċjetà

konvenuta kienet ser tinbidel f'*supermarket*[10]*,* u dan *del resto* jirriżulta wkoll mill-kuntratt tal-bejgħ. John Cordina jgħid ukoll illi huwa ma kellux oġġezzjoni dwar xi jsir fil-proprjetà mibjugħa lis-soċjetà Pirella Supermarkets Limited u saħansitra jistqarr li ladarba din il-proprjetà kienet inbiegħet lis-soċjetà konvenuta, dawn setgħu jagħmlu li jridu biha. L-attur dak li qiegħed jilmenta minnu huwa l-fatt li lilu ma kinux tawh permess meta applika għat-tkabbir tas-sala u kieku fi żmienu ngħata permess, hu kien seta' jbiegħ il-proprjetà lill-konvenuti bi prezz ferm ogħla.[11]

Fil-fatt l-attur John Cordina jgħid:

> "John Cordina: Le insiha s-*supermarket* jien ma jinteressaniex, *good luck to him*. Id-danni jfissru għalija li jien kont applikajt bil-miktub u tawni risposta għaliex u aċċettajt għaliex.
>
> *Omissis...*
>
> John Cordina: Anke għall-iskumdità li hemm. Hemm *aircondition* u *generator* fuq iħabbat, jistartja kull tant, għal bżonn ta mhux kapriċċ biex inkunu *fair* ma' kulħadd. Il-fatt li kieku dan li nbena llum stajt nibnih jien, jien stajt nagħti valur lil Mr X, valur differenti mhux valur ta' *green area* vojt ma nistax nibni."[12]

L-attur jgħid ukoll li dwar l-imsemmija ilmenti tiegħu huwa kien fetaħ kawża kostituzzjonali kontra l-MEPA.

[10] *A fol.* 187.
[11] *A fol.* 188.
[12] *A fol.* 189.

John Cordina jispjega li d-dar tiegħu kien bnieha fuq il-garaxxijiet tal-*petrol station,* fuq il-bini tal-*petrol station* sa fuq is-saqaf tas-sala u fuq is-sala baqa'spazju vojt li jappartjeni lilu ta' xi disgħin b'disgħin pied.[13]

Il-perit *ex-parte* **Godwin Abela** fix-xhieda tiegħu jispjega li l-attur kellu sitwazzjoni unika fejn hu kien bena qabel ma' ż-żona kienet ġiet iddikjarata ODZ (*outside development zone)*, għalkemm jgħid ukoll li "dan l-iżvilupp tiegħu kien sar illegalment mis-Sur Cordina qabel ma ġew iddikjarati dawn iż-żoni u kif ġie affetwat il-bini tas-Sur Cordina b'din il-binja madwaru, mhux binja zgħira, binja estensiva"[14]. Imma meta ġie mistoqsi mill-Qorti biex jippreċiża minn kien għamel l-iżvilupp illegali, il-Perit Godwin Abela wieġeb illi "il-bini illegali sar mill-konvenuti".

Mistoqsi in kontroeżami[15] kif jinċidi fuq il-valur tal-proprjetà tal-atturi l-fattur jekk is-*supermarket* kienx illegali jew legali u jekk f'każ li dawn l-iżviluppi jiġu sanati, it-tnaqqis fil-valur jispiċċa fix-xejn, il-Perit Godwin Abela, l-ewwel jipprova jaħrab mid-domanda billi jgħid illi din kienet waħda ipotetika, imbagħad jgħid li kieku t-tnaqqis fil-valur kien ikun inqas, imma ried jikkalkulah. Huwa jkompli jgħid:

> "Il-Perit Godwin Abela: li kieku kellha permess, il-*uniqueness* (tar-residenza tal-attur) ma kienx ikun jeżisti. Il-*uniqueness* kien jeżisti għax kienet waħedha.

[13] *A fol.* 192.
[14] *A fol.* 161.
[15] *A fol.* 197 sa 204.

> *Omissis.*
>
> Il-Perit Godwin Abela: (Il-*uniqueness)* tal-proprjetà tal-attur għax kienet *stand alone property* f'area li llum hija ODZ".

Mistoqsi wkoll mill-Qorti kif jista' jikkonsidra 'l-*uniqueness'* tal-proprjetà meta kien hemm *petrol station* taħtha*,* u mistoqsi mill-avukat difensur tal-konvenut għalfejn ma tissemmiex il-*petrol station* fir-rapport tiegħu, il-Perit Abela jgħid li l-*petrol station* kien però ħadha in konsiderazzjoni għax mingħajr il-*petrol station* il-proprjetà tal-attur u l-arja kienet tkun tiswa ferm aktar. Lejn l-aħħar tal-kontroeżami tiegħu l-Perit Godwin Abela jgħid li l-valur tal-proprjetà *de quo* jonqos minħabba li ma tibqax waħedha f'area li llum hija ODZ, irrispettivament jekk proprjetà l-oħra li hemm madwarha hijiex illegali jew le.[16] Fir-rigward tal-iżvalutar tal-proprjetà tal-atturi, il-Perit Godwin Abela jikkonkludi x-xhieda tiegħu b'dan il-mod:

> "Dr. Mark Simiana: Int naqqast ħamsin fil-mija tal-valur tal-proprjetà tal-attur minħabba l-iżvilupp li sejjaħtlu illegali fil-fond tal-konvenuti. Kemm minn dawk il-ħamsin fil-mija tat-tnaqqis huwa dovut għal illegalità?
>
> Il-Perit Godwin Abela: Xejn dovut għas-sempliċi raġuni li ...
>
> Dr. Mark Simiana: U kemm huwa dovut għas-sempliċi fatt tal-istruttura?
>
> Il-Perit Godwin Abela: Dovut kollu għax hemm struttura.
>
> Dr. Mark Simiana: Irrispettivament mill-illegalità?

[16] *A fol.* 203.

Il-Perit Godwin Abela: Din mhux ħaġa li nidħol fiha jiena."[17]

Oliver Magro, ir-rappreżentant legali tal-Awtorità tal-Ippjanar, fix-xhieda tiegħu[18] ppreżenta *site plan*[19] immarkat bl-erba' *enforcement notices* li nħarġu fuq il-proprjetà inkwistjoni u ċjoè EC 255/97, EC 255/97, EC 14/99 u EC 912/99, u esebixxa kopji ta' tlieta minnhom u tal-applikazzjonijiet li saru b'riferiment għall-istess prorpjetà. Fost dawn l-applikazzjonijiet isemmi l-applikazzjoni PA 350/09, li saret f'isem il-konvenuta Carmen Farrugia u b'riferiment għas-sit tas-*supermarket* u fejn effettivament intalab li jiġi ssanzjonat l-iżvilupp kollu:

> *"To sanction property as built, including suermarket extension, stores, car park and signs."*

Jirriżulta mill-provi li din l-applikazzjoni ġiet approvata reċentement permezz ta' deċiżjoni tas-16 ta' Frar, 2017 u l-permess kien ippubblikat fit-22 ta' Frar, 2017, imma dan il-permess ma jistax jiġi attwat qabel ma jiġu osservati ċerti kundizzjonijiet. Mill-provi jirriżulta wkoll li l-*enforcement notices* li kienu nħarġu ma kinux dwar l-użu tal-proprjetà, iżda fir-rigward tal-estensjoni tal-iżvilupp li ma kienx kopert kollu b'permessi. Dan il-permess ġdid 350/09 li nħareġ fi Frar tat-2017 ikopri l-bini fuq is-sit.

[17] *Ibid.*
[18] *A fol.* 215 sa 217.
[19] *A fol.* 218.

Jirriżulta wkoll mill-provi li ma kinux inħarġu *enforcement notices* fuq din il-proprjetà rigward tibdil ta' użu għal *supermarket,* għax kif qal ix-xhud il-kuntistabbli tal-Pulizija **PC 175 Antonello Magri** dan is-*supermarket* kien kopert bil-permessi tal-Pulizija li qabel kienu komunement magħrufa bħala PAPB Police, stante li l-permessi rigward l-użu fi żmien il-PAPB kienu regolati mill-Pulizija u l-PAPB kien jiġi biss ikkonsultat u effettivament il-konvenut f'isem is-soċjetà konveuta kellu permess għall-użu ta' *supermarket*.[20]

Xehed ukoll **Brian Montebello,** Direttur tad-Dipartiment tal-Kummerċ, fejn spjega kif wara ċertu żmien, wara s-sena 2000, il-liċenzji bdew jiġġeddu mid-dipartiment u mhux aktar mill-Pulizija u kkonferma li s-sit inkwistjoni kien kopert kemm b'liċenzja ta' ħanut tal-laħam u kemm b'liċenzja ta' *supermarket,* li għadhom validi sal-lum.

Kunsiderazzjonijiet legali

Qabel kull kunsiderazzjoni oħra l-Qorti ser teżamina qabel xejn l-eċċezzjonijiet preliminari mqanqla mill-konvenuti. Fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti Joseph Portelli u Carmen Farrugia qegħdin

[20] Licensee – Joseph Portelli - Address: Pirella Ltd. Zabbar – *a fol.* 245 sa 247.

jeċċepixxu illi huma mhumiex il-leġittimi kontradditturi u talbu għalhekk li jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.

Fl-ewwel lok l-atturi nfushom naqsu li jindikaw il-vera raġuni għalfejn iċċitaw fil-kawża lil Joseph Portelli u lil Carmen Farrugia bħala konvenuti u b'liema mod dawn qegħdin legalment jiġu kkollegati mal-iżvilupp li qegħdin joġġezzjonaw għalih l-atturi. Joseph Portelli deher fl-applikazzjonijiet li saru rigward is-sit inkwistjoni, ħlief għall-applikazzjoni li ġiet determinata fi Frar li għadda u ċjoè PA 350/09 fejn l-applikanta f'dak il-każ kienet il-konvenuta Carmen Farrugia.

L-azzjoni odjerna hija essenzjalment waħda għal-likwidazzjoni u l-ħlas ta' danni allegatament ikkaġunati fil-proprjetà tal-atturi mill-bini illegali fil-proprjetà adjaċenti tas-soċjetà konvenuta. Kif sewwa jgħidu l-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, li hija ġurisprudenza paċifika tal-Qrati tagħna illi s-sid ta' proprjetà jwieġeb dejjem għal dak li jiġri fi ħwejġu, u ma jistax jeżimi ruħu mir-responsabbilità billi juri li seħħ fatt ta' terz. Dan bla ħsara mbagħad għall-jedd ta' rigress tas-sid kontra dak it-terz, jekk ikun il-każ.[21]

Il-konvenuti però jistqarru illi l-ġurisprudenza tammetti każijiet fejn persuni li mhux proprjetarji ta' fond jinstabu wkoll responsabbli għad-danni subiti mis-sid tal-proprjetà adjaċenti, purché l-attur iġib prova li

[21] **Saviour Brincat *et vs.* Salina Estates Ltd *et*** (Appell Inferjuri, 25.02.2004).

dawk il-persuni mhux proprjetarji jkunu responsabbli għall-kostruzzjoni li ħolqot id-dannu.[22]

Il-konvenuti jgħidu però li ma nġiebu ebda provi mill-atturi li jikkollegaw lill-konvenuti Joseph Portelli u Carmen Farrugia mal-iżvilupp li jilmentaw minnu l-atturi.

Illi kwantu għall-konvenuta Carmen Farrugia, għajr għall-fatt li din il-konvenuta dehret bħala applikanta fl-applikazzjoni PA 350/09, l-atturi ma ressqu ebda provi biex jikkollegaw din il-konvenuta mal-bini li allegatament ikkawżalhom u għadu qed jikkawżalhom danni. L-attur lanqas biss jispjega minimament proprju min hija din il-konvenuta. Li ma kienx proprju għan-nota tal-konvenuti infushom li spjegaw li din Carmen Farrugia illum infatti hi miżżewġa Sammut u jidher li kien hemm xi żmien ukoll meta kunjomha kien Portelli, ma tressqu ebda provi mill-atturi rigward din il-konvenuta b'liema mod kienet involuta fl-iżvilupp tal-bini li minnu qegħdin jilmentaw l-atturi. Għaldaqstant f'dawn iċ-ċirkostanzi il-Qorti ma tistax ħlief tillibera lill-konvenuta Carmen Farrugia mill-osservanza tal-ġudizzju stante li ma nġiebet ebda prova li hi leġittima kontradittur li tista' twieġeb għat-talbiet attriċi.

Iżda mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-konvenut l-ieħor Joseph Portelli u dan stante li mill-proċess jirriżulta li l-*enforcement orders* numri

[22] Ara dwar dan **Alex Camilleri *et noe. vs*. Silvio Camilleri *et*** (Appell Superjuri, 06.05.2005).

ECF 225/97, ECF 14/99 u ECF 912/99[23] inħarġu kollha kontrih. Skont ix-xhieda ta' Oliver Magro, l-ebda waħda minn dawn l-*enforcement orders* ma ġiet ikkontesta minnu. Għaldaqstant il-konvenut Joseph Portelli għandu jitqies li hu leġittimu kontradittur bħas-soċjetà konvenuta u ma jistax jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju f'dan l-istadju.

<u>L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni</u>

Fir-Risposta ulterjuri tagħhom il-konvenuti jeċċepixxu illi l-azzjoni attriċi hija preskritta a tenur tal-artikoli 2153 u/jew 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili, kif ukoll a tenur tal-artikolu 2154 tal-Kodiċi Ċivili, kif abbinat mal-artikolu 688(d) u/jew (e) tal-Kodiċi Kriminali.

Dawn l-artikoli tal-liġi ċitati mill-konvenuti fir-Risposta ulterjuri tagħhom, jipprovdu:

> <u>Kodiċi Ċivili</u>:
>
> "**2153.** L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn.
>
> **2156.** L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:
>
> *omissis*

[23] *A fol.* 220, 221 u 222 tal-proċess.

(*f*) l-azzjonijiet għall-ħlas ta’ kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa’, skont din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku;

2154. (1) Dwar il-preskrizzjoni tal-azzjoni ċivili għall-ħlas tal-ħsarat ikkaġunati b’reat, għandhom jitħarsu r-regoli li hemm fil-Kodiċi Kriminali, għall-preskrizzjoni tal-azzjoni kriminali.

Kodiċi Kriminali*:*

688. Bla ħsara ta’ fejn il-liġi tiddisponi xort’oħra, l-azzjoni kriminali taqa’ bi preskrizzjoni –

omissis

(d) bl-egħluq ta’ ħames snin għad-delitti suġġetti għall-piena ta’ priġunerija għal żmien ta’ anqas minn erba’ snin u mhux anqas minn sena;

(*e*) bl-egħluq ta’ sentejn għad-delitti suġġetti għall-piena ta’ priġunerija għal żmien ta’ anqas minn sena, jew tal-multa jew għall-pieni tal-kontravvenzjonijiet;”

Biex jiġi determinat liema perjodu ta’ preskrizzjoni huwa applikabbli, il-Qorti trid tħares lejn in-natura tal-azzjoni intavolata mill-atturi. Il-liġi u l-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna jagħmlu distinzjoni bejn tlett tipi differenti ta’ danni u ċjoè (i) dawk joriġinaw minn delitt veru u proprju fejn il-perjodu preskrittiv huwa dak tal-azzjoni kriminali; (ii) dawk li joriġinaw minn kulpa akwiljana fejn il-perjodu preskrittiv huwa ta’

sentejn; (iii) u dawk li joriġinaw minn inadempjenza kuntrattwali fejn il-preskrizzjoni hija dik ta' ħames snin.[24]

Tqis illi t-talba tal-atturi għal ħlas ta' danni hi bbażata esklussivament fuq il-premessa:

> "Illi, dawn l-istrutturi **illegali**[25], ikkaġunaw, u għadhom qed jikkaġunaw danni reali lill-esponenti, partikolarment fi żvalutar tal-istess proprjetà tal-esponenti, fis-somma ta' mitejn elf, elfejn u ħames mitt Euro (€202,500) kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża."

Tqis illi din l-allegata illegalità tista' tikkostitwixxi reat kriminali taħt il-liġi Maltija[26].

Tqis għalhekk illi l-unika preskrizzjoni li l-konvenuti jistgħu legalment jeċċepixxu f'din il-kawża mit-tlieta li eċċepew, hija dik ai termini tal-artikolu 2154 tal-Kodiċi Ċivili, u ċjoè dik applikabbli għar-reat kriminali inkwistjoni, f'dan il-każ il-perjodu ta' preskrizzjoni ta' sentejn għar-rigward ta' Danni ikkawżati minn żvilupp imwettaq bla permess, u bil-preskrizzjoni ta' ħames snin rigward danni ikkawżati min-nuqqas ta' tħaris ta' avviżi ta' twettiq.

L-atturi jikkontendu illi kwalunkwe allegat reat kommess mill-konvenuti, huwa meqjus bħala wieħed permanenti u mhux istantanju, bid-dannu li għadu qiegħed jiġi ikkaġunat, u fil-każ ta' reat permanenti, il-preskrizzjoni

---

[24] Ara **Perit Arkitett Joseph Barbara *et vs.* Segretarju tal-War Damage Commission**, P.A., 15.10.2003.

[25] Enfasi tal-Qorti.

[26] Taħt l-artikolu 56 tal-Kap. 356, li kien sussegwentement issostwit bl-artikolu 94 tal-Kap. 504 u li eventwalment ġie sostitwit bl-artikolu 103 tal-Kap. 552.

tal-azzjoni kriminali ma tibdiex tiddekorri sakemm ir-reat ikun għadu fi stat ta' konsumazzjoni. Madankollu id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Kriminali għandhom jitqiesu li huma applikabbli sal-punt biss li jistabbilixxu l-perjodu preskrittiv applikabbli u mhux għal dak li huma wkoll ir-regoli dwar l-interuzzjoni u s-sospensjoni tal-preskrizzjoni.[27]

L-artikolu 2137 tal-Kap. 16 jipprovdi li, "Bla ħsara ta' disposizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss".

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Ignatius Busuttil *vs*. Water Services Corporation**[28], intqal li, "Huwa prinċipju magħruf f'materja ta' preskrizzjoni illi t-terminu tal-preskrizzjoni tad-dritt għar-riżarċiment tal-ħsara minħabba fatt illeċitu jiddekorri mill-mument li fih il-ħsara timmanifesta ruħha esternament u ssir oġġettivament perċepibbli u magħrufa". F'dan is-sens l-iżvilupp illegali li dwaru jilmentaw l-atturi, immanifesta ruħu esternament hekk kif ġie mibni l-imsemmi żvilupp.

L-atturi qegħdin jittentaw jużaw il-kunċett tar-reat permanenti applikabbli fil-liġi kriminali, f'kawża ċivili, xi ħaġa li assolutament ma tistax issir 'il għaliex skont il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna r-regoli li hemm fil-Kodiċi Kriminali f'dan il-kuntest huma applikabbli biss sabiex jiġi stabbilit il-perjodu preskrittiv u biex jiġi stabbilit minn meta tibda

[27] Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Emmanuele Degiorgio *et vs.* Twanny Moon et**., Q.A., 31.10.2007.
[28] App. Inf., 12.01.2005.

tiddekorri l-preskrizzjoni, id-*dies a quo*, hija materja li għandha tiġi regolata mid-dritt ċivili.

Illi kif ingħad fis-sentenza **Francis Sptieri *et vs.* Charles Darmanin *et***[29]:

> "Ma jistax jingħad anqas illi l-preskrizzjoni hi sospiża għax id-dannu baqa' iseħħ u jikber tul il-kawża sa ma eventwalment tneħħa l-mandat. L-awment fid-dannu ma kienx jikkostitwixxi fatt oġġettivament ġdid li ta lok għad-dannu pretiż iżda kien biss fattur li jistabbilixxi l-*quantum* effettiv tad-dannu subit sal-mument ta' dikjarazzjoni u likwidazzjoni finali li kif ingħad seta' ġie salvagwardat b'sempliċi ittra uffiċjali jew protest biex it-terminu ta' preskrizzjoni ma jkomplix jiddekorri minn meta beda jseħħ id-dannu b'mod oġġettiv u determinat ċjoè mid-data tal-akkoljiment tat-talba għal ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni."

Għaldaqstant il-preskrizzjoni applikabbli hija ta' sentejn u dan minħabba li bl-applikazzjoni tal-artikolu 2154 li jagħmel riferiment għat-terminu tal-preskrizzjoni kriminali, ċjoè l-artikolu 688(e) bl-egħluq ta' sentejn għad-delitti suġġetti għall-piena ta' priġunerija għal żmien ta' anqas minn sena, jew għall-multa jew għall-pieni tal-kontravvenzjonijiet, meta r-reat inkwistjoni, bini illegali mingħajr permess ta' żvilupp għandu piena ta' multa taħt il-liġijiet tal-ippjanar.[30]

Jirriżulta ampjament mill-*aerial photos* esebiti mir-rappreżentant legali tal-Awtorità tal-Ippjanar[31] u mir-rapport imħejji mill-Perit Godwin Abela[32]

---

[29] Prim'Awla 14.10.14. F'dan il-każ qed jirreferi għall-artikolu 2153 u mhux 2154, però xorta qed jiġi applikat dak li jingħad bħala id-*dies a quo* skont l-artikolu 2137 tal-Kodiċi Ċivili.

[30] Il-liġijiet tal-ippjanar bejn in-1992 sal-lum, u ċjoè l-artikolu 56 tal-Kap. 356, sussegwentement sostitwit bl-artikolu 94 tal-Kap. 504 u finalment sostitwit bl-artikolu 103 tal-Kap. 552, jippreskrivu lkoll ħlas ta' multa għal dan ir-reat.

[31] "Dok OM2" u "Dok OMA2".

[32] *A fol.* 198 tal-proċess.

u mix-xiehda tal-istess perit in kontro-eżami[33], li l-istrutturi li jilmentaw dwarhom l-atturi, u ċjoè l-binja kummerċjali użata bħala *supermarket*, kif ukoll il-parti mwittija u użata bħala parkeġġ tal-karozzi, ġew mibnija sas-sena 1999.

Illi l-avviżi ta' twettiq maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar fuq l-iżviluppi li twettqu fil-proprjetà tas-soċjetà konvenuta bin-numri 225/97, 255/97, 14/99 u 912/99, ukoll jindikaw illi s-sena rilevanti f'dan il-kuntest hija l-1999.[34]

Illi meta jitqies illi din il-kawża ġiet ippreżentata fis-17 ta' Marzu, 2015, jirriżulta mingħajr dubju illi t-terminu ta' preskrizzjoni, kemm dak ta' sentejn u kemm dak ta' ħames snin, ilu li iddekorra tenunt kont tal-fatt illi l-atturi ma resqu ebda prova illi meta l-perjodu ta' preskrizzjoni kien għadu qed jiddekorri, dan ġie interrott jew sospiż skont il-liġi. Iż-żewġ protesti ġudizzjarji[35], l-ewwel wieħed fl-24 ta' Mejju 2011 li l-attur kien intavola kontra l-konvenuti fost l-oħrajn, ma setax ikollu l-effett li jinterrompi l-preskrizzjoni għax it-terminu tal-preskrizzjoni kien ilu s-snin li iddekorra. Fir-rigward tat-tieni protest ġudizzjarju intavolat ukoll mill-attur fis-27 ta' Ġunju 2012, dan ma kienx notifikat lill-konvenuti, u għalhekk ma seta' qatt ikollu l-effett li jinterrompi l-preskrizzjoni.

[33] *A fol.* 161 tal-proċess.
[34] Ara "Dok OM1".
[35] *A fol.* 129 bin-numru 208/2011 u a *fol.* 138 bin-numru 257/2012.

Illi għandu jingħad ukoll għas-sens ta' kompletezza, illi jekk għas-saħħa tal-argument l-azzjoni attriċi kellha titqies illi ma ġietx preskritta, mill-provi prodotti mill-atturi ma jirriżultax illi ġie b'xi mod ippruvat li l-atturi sofrew xi danni bl-iżvilupp illegali imtella' mill-konvenuti jew li kien hemm xi ness bejn l-imsemmi żvilupp illegali u l-allegati danni.

Fl-ewwel lok il-*quantum* tad-danni pretiżi mill-atturi ġew ikkalkolati abbażi tar-rapport tal-perit *ex parte* Godwin Abela. Il-perit Godwin Abela fir-rapport tiegħu jemfasizza fuq l-illegalità tal-istrutturi tal-konvenuti bħala l-fattur ewlieni li ikkaġuna d-danni lill-atturi bid-deprezzament fil-valur tal-proprjetà tal-atturi. Il-perit Abela jgħid illi l-proprjetà tal-atturi kellha l-potenzjal illi tkun proprjetà unika ġo żona mhux żviluppata b'*open country views* u dan l-istat ta' fatt ġie imħassar bil-bini illegali tal-konvenuti li jiċċirkondaha.

Imma meta kien qed jixhed in kontro-eżami, il-perit Abela straħ biss fuq fattur wieħed, u ċjoè it-telf tal-"*uniqueness*" tal-proprjetà tal-atturi irrispettivament minn jekk skont hu, l-iżvilupp ta' madwarhom kienx legali jew illegali. Jista' jagħti l-każ illi din l-'iżvolta' fil-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku *ex parte* Godwin Abela kienet xi ftit jew wisq influwenzata mill-fatt illi l-kontro-eżami tiegħu sar f'data viċin ta' meta l-Awtorità tal-Ippjanar kienet qiegħda fil-proċess illi tikkunsidra li tissana l-illegalitajiet imwettqa mis-soċjetà konvenuta. In effetti l-illegalità o meno tal-istrutturi tal-konvenuti tagħmel differenza enormi, għax jekk bini

effettivament hu legali, u b'dak il-bini ġie diprezzat bini adjaċenti, il-parti li ġarbet żvalutar fil-valur tal-proprjetà tagħha ma tistax titlob id-danni għal tali diprezzament mingħand min bena legalment, imma tista' semmai taġixxi kontra l-Awtoritajiet jekk kellha xi dritt li tibqa' f'dak l-istat ta' *'uniqueness'* waħidha.

Wara kollox kien l-attur stess illi kien tellef lilu nnifsu minn dan l-istat ta' *'uniqueness'* meta bena *service station* bl-aċċessorji kollha tagħha u eventwalment biegħhom lil terzi. Kien l-istess attur li bena sala tat-tiġijiet u biegħha lis-soċjetà konvenuta li skont l-istess kuntratt ta' bejgħ u fuq ammissjoni tal-attur innifsu, kienet inbiegħet biex tiġi konvertita f'*supermarket.*

Illi mill-provi jirriżulta illi l-użu tal-proprjetà tas-soċjetà konvenuta bħala *supermarket* kien legali u liċenzjat bħala tali l-ewwel mill-Pulizija u sussegwentement mid-Dipartiment tal-Kummerċ.

Mill-provi jirriżulta wkoll illi partijiet mill-proprjetà tal-konvenuti li kienu illegali, fis-16 ta' Frar, 2017 inħarġilhom permess u ġew sanzjonati, dejjem jekk dan il-permess[36] jiġi attwat mis-soċjetà konvenuta, u għaldaqstant jidħol il-prinċipju tal-*jus superveniens.*[37]

[36] PA 350/09.
[37] *Jus superveniens fermat actionem* - Ara P.A., 07.10.1964 fil-kawża fl-ismijiet **Muscat *vs.* Valenzia *noe*** (Kollez. Vol: XLVIII.ii.1177) u Q.A., **Louise Magri *et vs.* Emanuel Noel Magri *et***, 26.06.2009.

Barraminhekk l-attur innifsu jammetti in kontro-eżami illi fir-realtà hu ma kellux ilmenti *per se* fuq il-bini tal-imsemmi *supermarket,* iżda dak li jilmenta minnu huwa aktar fuq il-fatt li meta hu ittenta japplika għal żvilupp akbar fuq is-sit mertu ta' din il-kawża qabel ma biegħ parti minnu lis-soċjetà konventa, kien irċieva rifjut mill-PAPB (*Planning Areas Permit Board)* il-predeċessur tal-Awtorità tal-Ippjanar, filwaqt li kellu jara li matul is-snin is-soċjetà konvenuta tħalliet tkabbar u kieku inħarġulu l-permessi li applika għalihom, kien ibiegħ bi prezzijiet ogħla mhux prezzijiet ta' bini barra ż-żoni tal-iżvilupp.

<u>**Decide**</u>

Għar-raġunijiet suesposti, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **Illi l-azzjoni attriċi hija preskritta a tenur tal-artikolu 2154 tal-Kodiċi Ċivili, kif abbinat mal-artikolu 688(d) u/jew (e) tal-Kodiċi Kriminali;**

2. **Għaldaqstant tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom.**

Moqrija.