QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tnejn 7 ta' Mejju 2018

Citazzjoni Numru : 1026/1989/JPG
Kawza Numru : 19

Angelo Xuereb sew personalment kif ukoll bhala direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjetajiet Angelo Xuereb Limited u Sunny Homes Limited u b'digriet tal-1 ta' Lulju 2013 Angelo Xuereb Limited giet sostitwita b'AX Holdings Limited u Sunny Homes Limited giet sostitwita b'Verdala Mansions Limited

-VS-

Ministru ghall-Izvilupp tal-Infrastruttura, id-Direttur tax-Xogholijiet illum Ministru ghat-Trasport u l-Infrastruttura, it-tnejn in rappresentanza tad-Dipartiment tax-Xogholijiet, kif ukoll Joseph Cachia Fearne fil-kwalita tieghu ta' Chairman tal-Bord tal-Permessi dwar Arji ta' Pjan Regolatur u Godwin Cassar, Natalino Fenech, Joseph Pirotta, Joseph Spiteri, Anton Valentino, Dennis De Lucca, George Cuschieri, Anthony Cassar lkoll bhala membri tal-istess Bord tal-Permessi Dwar Arji ta' Pjan Regolatur maghruf bhala l-PAPB ilkoll in rappresentanza tal-

istess Bord; u b'digriet tal-21 ta' Mejju 2002 giet kjamata in kawza l-Awtorita' tal-Ippjanar.

Il-Qorti ,

Rat ic-citazzjoni tal-atturi tal-11 ta' Ottubru 1989, a fol 1 et seqq, illi taqra hekk:

"*Billi fis-16 ta' Novembru 1988 il-konvenuti hargu permess favur l-attur kopja ta' liema qieghda tigi hawn ezebita u markata Dokument A f'liema gie permess lill-attur sabiex jaghmel xoghol ta' kostruzzjoni kif specifikat f'l-anness permess fil-fond f'102 High Street, Sliema;*

U billi skond l-istess permess dak il-permess kellu jibqa validu u jsehh ghall zmien sentejn;

U billi ghalhekk kif jidher mill-istess permess il-kondizzjoni li l-permess 'may be withdrawn at any time' giet superata bil-fuq imsemmija kondizzjoni, u billi fi kwalsiasi kaz talli kondizzjoni hija abbusiva, illegali u ultra vires l-poteri tal-awtoritajiet koncernati;

U billi b'ittra datata 30 ta' Novembru 1988 l-konvenuti ppretendew li jirrevokaw l-fuq imsemmi permess, kif fil-fatt ghamlu b'ittra tal-istess data kopja ta' liema qieghda tigi hawn annessa u markata Dokument B;

U billi fl-istess data tat-30 ta' Novembru 1988 l-konvenuti regghu hargu permess iehor lill-attur fuq il-fuq imsemmi fond differenti ghall-ewwel permess lilu mahrug; u dan bi pregudizzju ghall-bini tieghu kif minnu progettat;

U billi r-revoka tal-fuq imsemmi permess saret wara li l-attur kien gia ta' bidu ghax-xoghol ta' kostruzzjoni hemm kontemplat;

U billi b'ittra tat-3 ta' Jannar 1989 kopja ta' liema qieghda tigi hawn ezebita u markata document C l-attur ipprotesta emfatikament mal-Ministru ghall-fatt tal-fuq imsemmija revoka imma inutilment;

U billi l-attur qatt ma inghata ebda spjegazzjoni ghala saret din ir-revoka u qatt ma giet lilu moghtija opportunita adegwata biex jaghmel is-sottomissjonijiet tieghu sia qabel kemm wara dik ir-revoka.

U billi r-revoka fuq imsemmija saret minghajr ebda raguni valida u minghajr ebda gustifikazzjoni fil-ligi, u anzi kienet fir-rigward tal-attur ta' natura diskriminatorja u m'hux in linja mal-policy tad-Dipartiment;

U billi l-bini li qieghed jaghmel l-attur huwa ghal kollox regolari u wiehed li b'ebda mod ma jhassar jew jiddegrada l-ambjent u ghalhekk il-konvenuti qeghdin jiehdu in konsiderazzjoni fatturi irrelevanti fir-revoka tal-permess li huma ghamlu;

U billi inoltre ir-revoka tal-permess gja lilu mahrug kienet nulla u rregolari billi l-Bord konvenut ma kellu l-ebda awtorita jipprocedi ghal tali revoka u specjalment ma kellux awtorita jipprocedi ghal tali revoka qabel ma' javza lill-attur u jaghti lilu l-opportunita li jinstema u jaghmel maghrufa r-ragunijiet tieghu;

U illi fit-28 ta' Lulju 1989 il-Ministru konvenut hareg 'Enforcement Order' sabiex l-attur jieqaf immedjatament mill-bini fuq imsemmi;

U illi l-attur ghamel il-bini tieghu kollu skond il-permess lilu moghti u skond il-ligi u ghalhekk dak l-enforcement order kien null u abbusiv;

U billi l-attur bhala konsegwenza ta' dan l-agir qieghed isofri Danni ingenti konsistenti fi hsara fil-bini, telf ta' profit u telf iehor kif jigi ppruvat tul it-trattazzjoni tal-kawza;

Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti ghaliex ma ghandhiex dina l-Qorti:

1. *Tiddikjara nulla u inattendibbli r-revoka tal-permess tal-bini fuq imsemmi sabiex jkun jista' jaghmel bini fil-fond 102 High Street, Sliema u dan billi tali revoka saret minghajr ebda debita awtorizzazzjoni fil-ligi u minghajr ma ttiehdu dawk il-konsiderazzjonijiet rilevanti fid-decizjoni tal-Bord jew billi ttiehdu konsiderazzjoni irrelevanti ghall-istess u billi gew lezi fil-konfront tieghu l-principju ta' gustizzja naturali billi huwa ma nghatax smiegh mill-istess Bord;*

2. *Tiddikjara konsegwentement lill-konvenuti responsabbili tad-danni kollha sofferti mill-attur;*

3. *Tillikwida l-istess danni okkorrendo b'opera ta' periti nominadi;*

4. *tikkundanna konsegwentement lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu d-danni hekk likwidati;*

5. *tikkundanna lill-konvenuti ihallsu l-ispejjez ta' dina l-kawza inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-30 ta' Awissu 1989;*

Il-konvenuti jibqghu ingunti ghas-subizzjoni b'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-attur minhabba ksur tad-drittijiet fondamentali tieghu."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Ministru ghat-Trasport u l-Infrastruttura li biha eccepixxa:

1. *In-nullita tac-citazzjoni stante nuqqas ta' tharis tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 460 tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili illi mhux il-konvenuti kollha gew notifikati bi protest jew b'ittra ufficcjali qabel ma nbdiet din l-azzjoni.*

2. *Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, in-nullita tal-forma tac-citazzjoni stante nuqqas ta' osservnaza tar-rekwiziti tal-artikolu 156 A tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili billi l-attur naqas li jiddikjara*

l-oggett u r-raguni tal-kawza dwar kull persuna guridika li ghan-nom taghha qed issir il-kawza.

3. *Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, in-nullita sostanzjali tac-citazzjoni stante li ma giex indikat l-interess ta' kull persuna guridika attrici fil-kawza b'mod li l-konvenut baqa' ma jafx kull attur x'dannu qed jallega u ghal liema raguni qieghed jadixxi lill-Qorti bit-talbiet in kwistjoni.*

4. *Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-esponent m'huwiex il-legittimu kontradittur ghat-talbiet attrici stante li r-revoka tal-permess li qed tigi attakata b'din l-azzjoni ma saritx minnu.*

5. *Subordinatament u minghar pregudizzju ghall-premess, l-intempestivita ta' l-azzjoni stante li din qed issir wara li giet accettata bhala finali d-decizjoni dwar ir-revoka tal-permess in kwsitjoni billi ma sar ebda appell minnha ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Atikoli 2(5) u 2(6) tar-Regolamenti ta l-1962 ghall-Permessi dwar Area ta' Pjan Regolatur (Delega ta' Setghat).*

6. *Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-karenza ta' gurisdizzjoni ghall-premess, l-karenza ta' gurisdizzjoni ta' dina l-Qorti milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet ta' l-atturi stante li l-istess talbiet imorru oltre l-limiti tal-gurisdizzjoni tal-Qrati kif stipulate fl-artikolu 742 sub-inciz (2) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.*

7. *Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-karenza ta' fundament guridiku ghall-azzjoni ta' l-atturi stante li huwa ma wettaq ebda fatt illecitu fl-konfront taghhom u ma jirrispondiex ghall-allegati danni.*

8. *Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi t-tieni, t-tielet u r-raba' talbiet tal-atturi huma fi kwalunkwe kaz intempestivi stante li li kieku kellha tigi milqugha l-ewwel talba ta' l-atturi il-konsegwenza li tkun trid issegwi ma tistax tkun ir-risarciment ta' l-allegati danni izda s-smiegh mill-*

gdid da parti tal-Planning Area Permits Board tal-kwistjoni rigwardanti l-opportunita o meno tar-revoka tal-permess.

Salv eccezzjonijiet ohra."

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti l-ohra li biha eccepew:

"*In-nullita tac-citazzjoni stante nuqqas ta' tharis tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 460 tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili billi mhux il-konvenuti kollha gew notifikati bi protest jew b'ittra ufficcjali qabel ma nbdiet din l-azzjoni.*

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, in-nullita tal-forma tac-citazzjoni stante nuqqas ta' osservanza tar-rekwiziti tal-artikolu 156 A tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili billi l-attur naqas li jiddikjara l-oggett u r-raguni tal-kawza dwar kull persuna guridika li ghan-nom taghha qed issir il-kawza.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, in-nullita sostanzjali tac-citazzjoni stante li ma giex indikat l-interess ta' kull persuna guridika attrici fil-kawza b'mod li l-konvenut baqa' ma jafx kull attur x'dannu qed jallega u ghal liema raguni qieghed jadixxi lill-Qorti bit-talbiet in kwisjtoni.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-esponent m'huwiex il-legittimu kontradittur ghat-talbiet attrici stante li r-revoka tal-permess li qed tigi attakata b'din l-azzjoni ma saritx minnu.

Subordinatament u minghar pregudizzju ghall-premess, l-intempestivita ta' l-azzjoni stante li din qed issir wara li giet accettata bhala finali d-decizjoni dwar ir-revoka tal-permess in kwsitjoni billi ma sar ebda appell minnha ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Atikoli 2(5) u 2(6) tar-Regolamenti ta l-1962 ghall-Permessi dwar Area ta' Pjan Regolatur (Delega ta' Setghat).

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-karenza ta' gurisdizzjoni ghall-premess, l-karenza ta' gurisdizzjoni ta' dina l-Qorti milli tiehu konjizzjoni tat-

talbiet ta' l-atturi stante li l-istess talbiet imorru oltre l-limiti tal-gurisdizzjoni tal-Qrati kif stipulati fl-artikolu 742 sub-inciz (2) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-karenza ta' fundament guridiku ghall-azzjoni ta' l-atturi stante li huwa ma wettaq ebda fatt illecitu fl-konfront taghhom u ma jirrispondiex ghall-allegati danni.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi t-tieni, t-tielet u r-raba' talbiet tal-atturi huma fi kwalunkwe kaz intempestivi stante li li kieku kellha tigi milqugha l-ewwel talba ta' l-atturi il-konsegwenza lit kun trid issegwi ma tistax tkun ir-risarciment ta' l-allegati danni izda s-smiegh mill-gdid da parti tal-Planning Area Permits Board tal-kwistjoni rigwardanti l-opportunita o meno tar-revoka tal-permess."

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta tal-21 ta' Mejju 2002 permezz ta' liema giet kjamat in kawza l-Awtorita' tal-Ippjanar;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamata in kawza l-Awtorita tal-Ippjanar li biha eccepiet:

"*Illi preliminarjament trid issir il-korrezzjoni fl-isem tal-Awtorità eċċipjenti stante li llum il-ġurnata dina ġġib l-isem tal-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.*

Illi preliminarjament l-Awtorità eċċipjenti mhijiex is-suċċessur legali tal-PAPB u t-talbiet attriċi hekk kif diretti kontra l-Awtorità eċċipjenti, għandhom jiġu miċħuda.

Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, kwalunkwe talba kontra l-awtorità hija preskritta u għandha tiġi miċħuda

Illi fil-mertu, it-talbiet attriċi in kwantu diretti kontra l-Awtorità eċċipjenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċġuda bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza in parte ta’ din il-Qorti diversament presjeduta tal-20 ta’ Frar 2014;

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta’ Marzu 2015;

Semghat ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha esebiti.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet mill-avukati difensuri tal-partijiet.

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkonsidrat;

Il-Perit Andrew Vinci rrediga rapport *ex parte* fuq inkarigu tar-rikorrent noe, fejn ikkalkola il-profit li kien jaghmel ir-rikorrenti noe kieku zviluppa u biegh is-sit in kwistjoni. Dan il-kalkola ghamlu billi ra kemm kienu inbieghu l-appartamenti tal-blokkok l-ohra li gew zviluppati, u minn dak l-ammont naqqas il-valur tax-xogholijiet li kellhom isiru ghall izvilupp u l-prezz tal-art, u dan kollu skont il-prezzijiet fi zmien l-1992. Skont l-istess perit:

- Il-valur tal-appartamenti li kieku gew zviluppati u mibjugha kien ikun ta’ Lm409,680
- Il-prezz tax-xogholijiet u drittijiet professjonali marbuta mal-izvilipp kien ikun ta’ Lm132,810
- Il-prezz ghax-xiri tal-art fejn kellu jinbena dan il-blokk kien ta Lm70,000

Ghalhekk stima li l-valur tal-profitt tar-rikorrenti noe fl-1992 kellu jkun ta’ Lm200,000.

In kontro-ezami a fol 800 xehed illi sabiex wasal ghal valur ipotetici tal-valur tal-zvilupp fuq is-suq liberu uzat l-metodu komparattiv mal-appartamenti li kienu diga gew mibjugha f’dak iz-zmien. Mistoqsi jekk apparti minn dawn l-appartamenti, kienx ha wkoll kont ta’ appartamenti ohra fil-vicin, xehed illi dak iz-zmien ma tantx kien hemm zviluppi fl-akkwati. Mistoqsi jekk hux minnu li fl-2002 kien ghad qed jinbieghu l-appartamenti xehed illi mill-

kuntratti li ra, l-appartamenti nbieghu bejn l-1990 u l-1995, u zied li ma hax in konsiderazzjoni l-perjodu ta' kemm damu biex nbieghu l-appartamenti.

Ryan Sciberras, Awditur ma' PwC irrediga rapport *ex parte*, esebit a fol 704 *et seqq* fejn ikkalkola il-*foregone profit* tar-rikorrenti noe li kien zviluppa u biegh is-sit in kwistjoni. Huwa hadem a bazi tal-prezzijiet tax-xogholijiet u drittijiet professjonali indikati mill-Perit Andrew Vinci u dan peress illi dokumentazzjoni relattivi ghal dawn ix-xogholijiet li saru fis-siti l-ohra ma setghatx tinstab. Huwa stima illi l-valur tal-profitt fl-1992 kien ikun fl-ammont ta' €301,466 li b'*compounding factor* ta' 3.1968 wasslu ghal konkluzjoni illi l-valur tal-*foregone profit* fl-2016, wara l-hlas ta' taxxa huwa ta' €963,717.

In kontro-ezami a fol 773 *et seqq* illi s-sena bazi tar-rapport kienet is-sena 1992, u zied illi huwa bbazaw ruhhom fuq il-fatt illi l-appartamenti tal-Bokk D inbieghu bejn l-1991 u l-2003.

Michael Warrington xehed permezz ta' 713 *et seqq* illi huwa jokkupa l-kariga ta' Kap Ezekuttiv tal-grupp ta' kumpanniji taht il-kappa AX Holdings, u qabel dan kien okkupa diversi karigi fis-settur tal-banek u finanzi, u illi huwa Certified Public Accountant u socju tal-Malta Institute of Accountants u Chartered Institute of Bankers fir-Renju Unit. Xehed illi sabiex jaslu ghal kalkolu tad-danni sofferti mir-atturi kien inkarigaw lil Perit Andrew Vinci u lil Ryan Sciberras, ghalkemm il-kumpanija AX Holdings ma kellha l-ebda involvement fit-thejijja ta' dawn ir-rapporti, hlief ghal provvista tal-informazzjoni.

Il-Perit Mario Cassar rrediga rapport *ex parte* fuq inkarigu tal-intimati li jinsab ezebit a fol 717 *et seqq* fejn hu wkoll ikkalkola d-danni subbiti mir-rikorrent noe. Fir-rapport tieghu il-Perit Cassar indika wkoll illi l-*penthouses* li gew mibnija fil-hames sular qatt ma kienu approvat, kif ikkonfermat mill-ordni ta' infurzar bin-numru EC 471/96. Fir-rigward tar-rapport tal-Perit Vinci huwa rraporta illi l-istess Perit Vinci ma inkludiex fir-rapport tieghu l-ispejjez kollha, bhal per ezempju l-ispejjez tal-iskavar tas-sit qabel ma bdew ix-xogholijiet. Skont il-Perit Cassar il-valur tax-xogholijiet ghall-izvilupp tal-blokk in kwistjoni fl-1992 kien ikun ta' Lm104,716, filwaqt illi l-valur tal-art fl-1992 kien fl-ammont ta' Lm115,556, u l-valur tal-garaxxijiet, *stores,* u appartamenti zviluppati fl-1992 fuq is-suq liberu kien ikun fl-ammont ta' Lm384,055. Ikkonkluda ghalhekk illi l-profitt qabel il-hlas ta' 35% taxxa kien ikun fl-ammont ta' Lm111,176, filwaqt illi wara l-hlas tat-taxxa kien ikun fl-ammont ta'

Lm72,264, u cioe rata ta' profitt ta' 26.5%. Hu uza l-istess *compounding factor* uzat minn PWC fir-rapport taghhom, u kkonkluda ghalhekk illi l-valur tal-*foregone profit* fl-2016 kien ta' €538,118.

In kontro-ezami a fol 772D ikkonferma li meta irrediga r-rapport tieghu qabbel il-permessi kollha. Mistoqsi jekk marx fuq il-post, wiegeb illi mar u ezamina l-binja minn barra izda ma setghax jidhol. Spjega illi d-dokument tal-Perit Dennis Camilleri li ghamel referenza ghalih kien sar meta l-Bank of Valletta kien qabbdu lil Perit Camilleri biex jaghmel studju tat-*trends* tal-bini u l-valuri fuq is-suq liberu skont il-partijiet differenti ta' Malta. Qal illi l-valuri tal-appartamenti in kwistjoni wasal ghalihom a bazi tal-kuntratt ta' komprovendita li saru fir-rigward ta' Blokk D, li kienu juru l-*actual market value* ta' dawn l-appartamenti.

Oliver Magro xehed a fol 746 *et seqq* u a fol 772A *et seqq* illi l-ewwel permess bin-numru BB 185/087 kien hareg fis-16 ta' Novembru 1988 u kien gie rtirat fit-30 ta' Novembru 1988 mill-Awtorita stess, u kien inhareg il-permess proprju fit-30 ta' Novembru 1988, fejn kien gie mnaqqas il-Bokk E. Xehed ukoll illi l-atturi kien bena sular minghajr permess fil-fond 102, Triq il-Kbira, Sliema. Spjega illi dak li hemm bla permess huma l-*penthouses* kollha, kif ukoll is-sular ta' tahthom.

Ikkonsidrat;

Il-Qorti tibda billi tirrileva illi l-meritu ta' din il-kawza jinsab diga deciz permezz ta' sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tal-20 ta' Frar 2014, li giet ikkonfermata in toto mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu 2015, permezz ta' liema gew michuda l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati u **l-kawza thalliet ghall-likwidazzjoni tad-danni**. Dan wara illi kemm l-ewwel Qorti u kif ukoll il-Qorti tal-Appell ikkonkludew illi r-revoka tal-permess in kwistjoni mill-Awtorita kompetenti kienet saret bi ksur tal-principju ta' *audi alteram parte* u kienet konsegwentement annullabbli.

Fir-rigward tas-sottomissjonijiet tal-intimati fis-sens illi m'hemmx lok ghall-hlas ta' danni peress illi ma kienx hemm agir irragonevoli jew b'mala fede, il-Qorti tirrileva illi fis-sentenza in parte imsemmija, l-eccezzjonijiet **kollha** tal-intimati kien diga gew michuda, ghaliex filfatt

din il-kwistjoni kienet diga giet trattata, anke fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell, fejn proprju fuq dan il-punt intqal illi:

> "***Dwar il-kwistjoni tad-danni, hu veru li skont il-ligi din ir-responsabbilita` trid titwieled minn agir ta' mala fede. Fil-fehma tal-Qorti, l-principju ta' gustizzja naturali ta' audi alteram partem huwa tant importanti li min jagixxi bi ksur tieghu inevitabilment jesponi ruhu ghall-akkuza li agixxa in mala fede. Jista' jkun li d-decizjoni tkun imhollija ghad-diskrezzjoni tal-awtorita` amministrattiva, pero`, dik l-awtorita` trid zgur tal-anqas tirrispetta dan il-principju fundamentali ta' gustizzja. F'dan il-kaz l-awtorita' relevanti mhux semplicement ipprecizat izda addirittura rrevokat il-permess u ghalhekk din il-Qorti ma tistax hlief tikkonkludi li l-awtorita' imsemmija kienet in mala fede.***"

Din is-sentenza hija *res judicata* u ghalhekk din il-Qorti ma tista' bl-ebda mod tissindika din il-kwistjoni mqanqla mill-intimati, galadarba din diga kienet giet sollevata minnhom, ezaminata u determinata mill-Qorti, kemm fl-ewwel istanza u kif ukoll fl-Appell. Ikkonsidrat illi fis-sentenzi in parte msemmija, l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat gew ezaminati u sussegwentement michuda, huwa car li l-unika kwistjoni li ghad trid tigi deciza minn din il-Qorti hija proprju l-likwidazzjoni tad-danni.

Il-Qorti rat illi quddiema gew prezentati tliet rapporti illi jiddivergu fil-kwantifikazzjoni ta' danni illi qed jinghad li sofrew r-rikorrenti noe. Skont ir-rapport tal-Perit Vinci, prodott mir-rikorrenti noe, l--atturi sofrew telf ta' profitt fl-ammont ta' Lm200,000 (circa **€465,116.27**) fl-1992. Skont ir-rapport tal-PwC, ukoll prodott mir-rikorrenti noe, ir-rikorrenti noe sofra telf ta' profitt fl-ammont ta' **€301,466** li mmoltiplikat **b'*compounding factor* ta' 3.1968** ifisser illi l-valur tal-*foregone profit* fl-2016, wara l-hlas ta' taxxa, huwa ta' **€963,717**. Minn naha l-ohra, skont ir-rapport tal-Perit Mario Cassar, li gie prezentat mill-intimati, il-valur tal-*foregone profit* fl-1992 kien ta' €168,330, u fl-2016 kien fl-ammont ta' €538,118. Il-Qorti tinnota illi dawn id-divergenzi huma bbazati primarjament fuq il-fatt illi ghal Perit Cassar, l-ispejjez tal-zvilupp, inkluz il-prezz tal-art li fuqha kellu jsir l-izvilupp in kwistjoni, kien ta' Lm272,879 u l-valur fuq is-suq liberu tal-izvilupp fl-1992 kien fis-somma ta' Lm384,055,

filwaqt illi skont ir-rapport tal-PwC, l-izpejjez tal-izvilupp (ibbazat fuq l-ammont kif stimat mill-Perit Vinci), inkluz il-prezz tal-art li fuqha kellu jsir l-izvilupp kien fis-somma ta' Lm191,143 u l-valur tal-izvilupp fuq is-suq liberu kien fl-ammont ta' Lm410,180, u skont il-Perit Vinci l-ispejjez tal-izvilupp, inkluz il-prezz tal-art li fuqha kellhu jsir l-izvilupp kien fis-somma ta' Lm202,810 u l-valur tal-izvilupp fl-1992 kien fis-somma ta' Lm409,680.

Il-valur tal-art

Fir-rigward tal-valur tal-art li fuqha kellu jsir l-izvilupp il-Qorti tqis illi dan ghandu jkun il-valur fi zmien meta nxtrat l-art, peress illi s-sena meta sar, jew kellu, jew seta' jsir l-izvilupp, ma taffetwa bl-ebda mod il-prezz attwalment imhallas mil-atturi ghax-xiri tal-istess art. Mill-kuntratt esebit a fol 779 *et seqq* jirrizulta illi r-atturi kienu akkwista il-proprjeta mmobbli in kwistjoni fis-17 ta' Settembru 1986 ghall-prezz komplessiv ta' Lm242,000. Skont ir-rapport tal-Perit Vinci il-valur tal-art fl-1986 kien fl-ammont ta' Lm83 ghal kull metru kwadru, u l-porzjoni ta' din l-art li fuqha kien ser jinbena il-blokk in kwistjoni kienet ta' 700 metri kwadri. Ghalhekk, fil-fehma tal-Qorti, il-valur tal-art huwa ta:
Lm83 x 700sqm – Lm58,100, ekwivalenti ghal **€135,116.27**.

Il-valur tal-ispejjez relatati mal-izvilupp in kwistjoni

F'dan ir-rigward il-Qorti tinnota illi r-rapport kollha huma bbazati fuq figuri kompletament ipotetici, minkejja li r-rikorrenti kien qed jizviluppa blokkok iehor prattikament identici, ghaliex ir-rikorrent ma produciex, ghal ispezzjoni necessarja, d-dokumenti relatati ma' dawn l-ispejjez. F'dan ir-rigward kien hemm qbil bejn ir-rapporti tal-Perit Vinci u tal-PwC, u dan peress illi l-figura indikata fir-rapport tal-PwC hija bbazata fuq il-figura ndikata fir-rapport tal-Perit Vinci, u cioe Lm132,810. Minn naha l-ohra, l-Perit Mario Cassar kien tal-opinjoni illi l-valur tax-xogholijiet relatati mal-izvilupp kien fl-ammont ta' Lm104,716. Ghalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, r-rikorrenti noe jargumenta illi l-Perit Cassar wasal ghal dan l-ammont ghaliex zbalja ghaliex il-pedamenti u l-garaxxijiet kien diga inbnew u ghalhekk l-ispiza taghhom ma kellhiex tinghadd peress illi kull ma kellu jsir huwa bini mill-pjan terran il-fuq, il-Qorti rat illi l-ammont ta' Lm104,716 filfatt jinkludi biss l-ispejjez relatati mal-izvilupp **mill-pjan terran il-fuq kif jidher mid-dokument a Fol 726**. Huwa mbaghad fid-dokument a Fol 728 li jisemma skavar, u f'dan ir-rigward il-Qorti taqbel illi

ghandu jitnaqqas dan l-ammont mill-kalkolu finali, galadabra dan ix-xoghol kien diga sar mal-bqija tax-xoghol ta' zvilupp relatat mal-blokkok l-ohra. Mal-ispiza relatat mal-izvilupp il-Perit Cassar zied ukoll imbaghad is-somma ta' €37,607, biex b'hekk l-ammont ta' spejjez relatati mal-izvilupp skont il-Perit Cassar, huwa fis-somma ta' €142,323. Ikkonsidrat illi is-somma ta' spejjez stimata mill-Perit Vinci u l-Perit Cassar huma ghalhekk daqshekk vicin, il-Qorti sejra taghmel il-kalkoli taghha a bazi tal-medja ta' dawn iz-zewg somom ghar-rigward tal-ispejjez relatati mal-izvilupp in kwistjoni. Ghaldaqstant, dawn l-ispejjez ghandhom jitqies li kienu ser ikunu fl-ammont ta' Lm137,566.50, ekwivalenti ghal **€319,922.09**.

Il-valur tal-izvilupp

Il-Perit Vinci ta stima tal-valur tal-izvilupp kompletat fl-1992 f'ammont ta' Lm409,680, u dan wara li kkalkola illi skont il-kuntratti ta' komprovendita tal-appartamenti sitwati fil-blokk D adjacenti, il-valur ghal kull metru kwadru kien ta' Lm220 – 270 skont is-sular fejn ikun jinsab sitwat l-appartament. Skont ir-rapport tal-PwC imbaghad, il-valur tal-izvilupp fl-1992 kien fl-ammont ta' Lm410,180, ekwivalenti ghal €955,462. Skont il-Perit Cassar il-valur fuq is-suq liberu tal-izvilupp in kwistjoni kien ikun fl-ammont ta' Lm384,055 fl-1992. In kontro-ezami huwa spjega illi wasal ghal dan il-valur wara li studja il-kuntratti ta' komprovendita tal-appartamenti u garaxxijiet tal-blokkok l-ohrajn zviluppati mil-atturi sabiex jiddetermina il-valur b'mod aktar konkret. Il-Qorti sejra, anke hawnhekk, taghmel il-kalkoli taghha a bazi tal-medja ta' dawn it-tlett figuri. Ghalhekk, il-valur tal-izvilupp in kwistjoni fl-1992 kien ikun fl-ammont ta' Lm401,305, ekwivalenti ghal **€933,267.44**.

Ikkonsidrat dawn il-figuri, il-Qorti ghalhekk tikkonkludi illi l-valur gross tal-*foregone profit* fl-1992 tal-atturi kien fl-ammont ta':

€933,267.44 – (€319,922.09 + 135,116.27) = €478,229.08

Minn dan l-ammont imbaghad ghandha titnaqqas it-taxxa li kienet tkun dovuta, li dak iz-zmien kienet bir-rata ta' 35% fuq il-profitt gross, u ghalhekk il-valur nett tal-*foregone profit* fl-1992 huwa fl-ammont ta' **<u>€310,848.93</u>.**

Ghaldaqstant, fil-fehma tal-Qorti, l-ammont ta' danni li ghandu jkun dovut lill-atturi huwa fis-somma ta' **€310,848.93**

Il-Qorti taghraf illi ebda aggustament fuq din is-somma ma hi f'waqtha, stante li l-valur tal-proprjeta' f'Malta jawmenta b'rata ferm oghla mill-valur tal-munita Maltija.

Il-Qorti tqis ukoll illi ghalhekk kemm il-darba din il-Qorti taderixxi mal-kalkoli stratosferici tal-attur, minn flok ma tkun qeghda tiddispenza il-gustizzja, il-Qorti tkun qed tiffavorixxi lill-atturi b'arrikjament indebitu.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta u tiddeciedi billi tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet gja decizi mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza in parte taghha, datata 27 ta' Marzu 2015 u tilqa' r-rimanenti tielet, raba' u hames talba tal-atturi, tillikwida d-danni dovuti mill-konvenuti Ministru ghall-Izvilupp tal-Infrastruttura, Ministru ghat-Trasport u Infrastruttura u l-kjamat in kawza l-Awtorita' tal-Ippjanar, fl-ammont ta' tlett mija u ghaxart elef, tmien mija u tmienja u erbghin ewro u tlieta u disghin centezmu (€310,848.93) u tordna lill-konvenuti u l-kjamat in kawza hawn fuq indikati sabiex ihallsu in solidum lill-atturi l-istess ammont likwidat ta' tlett mija u ghaxart elef, tmien mija u tmienja u erbghin ewro u tlieta u disghin centezmu (€310,848.93), bl-imghax dekoribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjez kollha ghandhom ikunu a karigu tal-konvenuti u kjamat in kawza hawn fuq indikati.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur