QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 28 ta' Frar, 2020.

Numru 4

Rikors numru 253/2015LM

John Cordina u martu Maria Anna Cordina

v.

Pirella Supermarkets Limited (C13427), Joseph Portelli u Carmen Farrugia

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' John u martu Maria Anna Cordina tas-17 ta' Marzu, 2015, li permezz tieghu nghad:

> *"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 guramentata tal-konvenut Joseph Portelli pprezentata fid-9 ta' Gunju, 2015, fejn gie eccepit:

"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 guramentata tas-socjetà konvenuta Pirella Supermarkets Limited ipprezentata fid-9 ta' Gunju, 2015, fejn gie eccepit minnha:

"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 guramentata tal-konvenuta Carmen Portelli pprezentata fid-9 ta' Gunju, 2015, fejn gie eccepit ukoll:

"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 li wara li t-tliet konvenuti nghataw permess mill-ewwel Qorti, ressqu risposta ulterjuri fit-3 ta' Mejju, 2016, li huma t-tlieta identici, fis-sens li eccepew:

"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 is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-8 ta' Gunju, 2017, li permezz taghha giet deciza l-kawza fis-sens li l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur tal-artikolu 2154 tal-Kodici Civili, kif abbinat mal-artikolu 688 (d) u/jew (e) tal-Kodici Kriminali u ghaldaqstant cahdet it-talbiet kollha tal-atturi, bl-ispejjez kontra taghhom.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Il-kwistjoni bejn il-partijiet
>
> "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 kontradittur 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 is-sala lis-soċjetà konvenuta Pirella Supermarkets Limited.[5] Fuq dan ilkuntratt 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

---

[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.

[5] Dok. JC 5 – Kuntratt *a fol.* 79 sa 86 tal-proċess.

[6] Enfasi tal-Qorti.

[7] *A fol.* 84.

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
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-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-

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

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 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...*

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

> 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.

"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.
>
> *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

[12] *A fol.* 189.
[13] *A fol.* 192.
[14] *A fol.* 161.
[15] *A fol.* 197 sa 204.

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?
>
> 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.

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

[16] *A fol.* 203.
[17] *Ibid.*
[18] *A fol.* 215 sa 217.
[19] *A fol.* 218.

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.

"<u>Kunsiderazzjonijiet legali</u>

"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 jeċċepixxu illi huma mhumiex il-leġittimi kontradittur 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 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

---

[20] Licensee – Joseph Portelli - Address: Pirella Ltd. Zabbar – *a fol.* 245 sa 247.
[21] Saviour Brincat *et vs.* Salina Estates Ltd *et* (Appell Inferjuri, 25.02.2004).
[22] Ara dwar dan Alex Camilleri *et noe. vs*. Silvio Camilleri *et* (Appell Superjuri, 06.05.2005).

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 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*
>
> "(*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.

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

<u>Kodiċi Kriminali</u>:

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

"Illi kif ingħad fis-sentenza Francis Spiteri *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 għaddelitti suġġetti għall-piena ta' priġunerija għal żmien ta' anqas minn sena, jew għall-multa jew għall-pieni tal-kontravvenzjonijiet, meta r-reat

[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.
[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.

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] 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.

"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.

[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.

[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.

"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]

"Barra minhekk 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."

---

[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.

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi John u Maria Anna konjugi Cordina, li permezz tieghu talbu lil din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-8 ta' Gunju, 2017, fl-ismijiet premessi in kwantu laqghet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ntavolata mill-konvenuti fit-3 ta' Mejju, 2016 u cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra taghhom sabiex minflok tipprovdi billi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

Rat ir-risposta tal-appell tal-konvenuti kollha li permezz taghha sostnew li s-sentenza appellata hija gusta u ineccepibbli u ghalhekk l-appell tal-atturi ghandu jigi rigettat fl-intier tieghu u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjez kollha kontra l-atturi appellanti.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jiddikjaraw li qeghdin jistriehu fuq l-atti tal-kawza u ma hemmx lok ghal trattazzjoni ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi l-azzjoni attrici hija wahda ta' danni naxxenti mill-fatt li jinghad li l-konvenuti jew min minnhom, mis-sena 1992 'il hawn huma responsabbli ghall-bini ta' diversi strutturi llegali, li nbnew minghajr il-permess tal-

Awtorità tal-Ippjanar, u li dan il-bini ttella' wara d-dar tal-atturi u ghalhekk qeghdin jikkagunaw danni konsistenti fi zvalutar tal-proprjetà tal-atturi.

Il-konvenuti ressqu diversi eccezzjonijiet, fosthom dik tal-preskrizzjoni a tenur tal-artikoli 2153 u/jew 2156(f), kif ukoll l-artikolu 2154 tal-Kodici Civili, kif abbinat ma' l-artikolu 688(d) u/jew (e) tal-Kodici Kriminali.

Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet il-kawza fis-sens li filwaqt li rriteniet li kellu japplika l-artikolu 2154 ghall-kaz in ezami, kif abbinat mal-artikolu 688(d) u/jew (e) tal-Kodici Kriminali, qieset l-azzjoni attrici hija preskritta u konsegwentement cahdet it-talbiet kollha tal-atturi, bl-ispejjez kontra taghhom.

L-atturi hassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u ghalhekk ressqu l-appell in ezami. Ghalkemm l-atturi fl-appell taghhom, dahlu fil-mertu tal-artikoli 2153 u 2156(f) tal-Kodici Civili, jirrizulta li l-ewwel Qorti effettivament skartat dawk l-artikoli tal-ligi, u ddecidiet li huwa applikabbli l-artikolu 2154 tal-Kodici Civili u li l-kaz kien preskritt a tenur tal-imsemmi artikolu tal-ligi. Kwindi donnhom l-atturi appellanti qeghdin ipoggu f'dubju l-applikabbilità tal-imsemmi artikolu ghall-kaz in ezami u ghalhekk jehtieg li din il-Qorti tezamina mill-gdid l-applikabbilità ta' tali artikolu tal-ligi.

Inoltrè in kwantu l-artikolu 2154, l-atturi appellanti jikkontendu li f'kaz li l-agir tal-konvenuti jikkwalifika bhala reat kriminali, dak ir-reat ghandu jitqies bhala wiehed permanenti u mhux istantaneju. L-atturi appellanti filwaqt li jaghmlu referenza ghall-artikolu 691(1) tal-Kodici Kriminali, jiccitaw numru ta' sentenzi moghtija fis-sens li f'kaz ta' reat permanenti, il-preskrizzjoni tal-azzjoni penali kontra l-akkuzat ma tibdiex tiddekorri sakemm ir-reat ikun ghadu fi stat ta' konsumazzjoni u sakemm il-hati ta' dan in-nuqqas ikun ghadu fil-posizzjoni li jwaqqaf l-istat antiguridiku mahluq bl-ommissjoni tieghu. Hekk ukoll jinghad li meta r-reat huwa wiehed permanenti, m'hemmx preskrizzjoni, ghaliex din tibda biss meta tigi tterminata l-vjolazzjoni. (Jigu ccitati f'dan is-sens is-sentenza tal-Appell Kriminali tat-13 ta' Mejju, 1961, fil-kawza fl-ismijiet **Il-Pulizija v. Angelo Spiteri,** (Kollez. Vol: XLV.iv.959) u dik tal-Qorti Kriminali tat-18 ta' Mejju, 1963, fil-kawza fl-ismijiet **Il-Pulizija v. Avukat Dr. Albert Ganado** (Kollez. Vol: XLVII.iv.1231). Kwindi l-atturi appellanti jilmentaw li ghalkemm l-ewwel Qorti ddecidiet il-kaz a bazi tal-artikolu 2154 tal-Kap. 16, kif abbinat mal-artikolu 688(e) tal-Kap. 9 tal-Ligijiet ta' Malta, injorat in-natura permanenti tar-reati in kwistjoni kif sottolinjat fin-nota t'osservazzjonijiet taghhom u kif timxi l-preskrizzjoni f'kazijiet ta' reati bhal dawn.

Jibda billi jigi osservat li din il-Qorti hija tenuta tara jekk id-decizjoni tal-ewwel Qorti hix wahda tajba jew le, tenut kont tat-talbiet attrici ghad-

danni. Kif gustament osservat mill-ewwel Qorti, l-gurisprudenza tiddistingwi bejn tliet kazijiet ta' danni. Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-14 ta' Lulju, 2015, fil-kawza fl-ismijiet **Ian Busuttil et v. Carmen Taliana** saret distinzjoni bejn dawn it-tliet tipi ta' danni:

> *"1. Dawk li jigu minn reati veri u proprji ossia minn fatti punibbli kriminalment f'liema kaz il-preskrizzjoni civili hi dik tal-azzjoni kriminali, art. 2154 Kap. 16;*
>
> *"2. Dawk li jigu minn fatti li ma humiex reati imma ma humiex lanqas inadempjenza kontrattwali, cioe dawk derivanti minn kolpa akwiljana, f'liema kaz il-preskrizzjoni hi ta' sentejn, art. 2153 Kap. 16;*
>
> *"3. Dawk li jidderivaw minn inadempjanza kontrattwali, f'liema kaz hi applikabbli l-preskrizzjoni tal-istess obbligazzjoni."*
>
> *Ara f'dan is-sens Joseph Zammit vs Joseph Bonello et, PA 08/10/2004*."

Din il-Qorti trid tqis mill-gdid it-talbiet attrici fid-dawl ta' dan it-taghlim gurisprudenzjali, in kwantu l-atturi qeghdin jikkontendu li l-bini mtella' mill-konvenuti minghajr permess qieghed ikun ta' dannu ghalihom. Proprjament l-atturi appellanti jilmentaw li l-illegalità tal-bini mtella' mill-konvenuti, qieghed iwassal ghal danni konsistenti fi zvalutar fil-proprjetà taghhom. Issa l-artikolu 56 taht it-Taqsima VI intitolata "Reati dwar Zvilupp u Pieni", tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp (Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta), fis-subinciz (1)(a) kien jipprovdi li kull min jaghmel zvilupp fuq xi art, jew ihalli jsir xi zvilupp li taghha huwa s-sid minghajr permess ghall-izvilupp, ikun hati ta' reat kontra l-Att u jekk jinstab hati jehel multa ta' bejn €1,164.69 u €116,468.67. Filwaqt li fis-subinciz (1)(c), jinghad li f'kaz li

jigi notifikat b'avviz ta' twettieq jew avviz iehor u jonqos milli jhares il-htigijiet ta' dak l-avviz, (nuqqas iehor tal-konvenuti appellati li dwaru jilmentaw l-atturi appellanti) jekk ir-reat ikompli ghal aktar minn tliet xhur, jista' jehel ukoll prigunerija ghal zmien ta' mhux anqas minn tliet xhur u mhux aktar minn tliet snin.

Dawn l-istess provvedimenti gew eventwalment sostitwiti mill-artikolu 94 (taht it-Taqsima VII intitolata "Reati") ta' l-Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Izvilupp (Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta) u llum huwa sostitwit mill-artikolu 103 (taht it-Taqsima X intitolata "Reati") tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp (Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta), li salv ghall-multa li giet riveduta fis-sens li persuna li tinstab hatja tista' tehel multa ta' bejn €1,500 u €100,000, baqghu l-istess. Kwindi ma hemm ebda dubju f'ghajnejn din il-Qorti li l-pretensjonijiet attrici ta' danni huma dawk naxxenti minn reat u ghalhekk ghamlet sew l-ewwel Qorti meta qieset li l-artikolu 2154 tal-Kodici Civili kien applikabbli f'dan il-kaz.

Trattat dan il-punt imiss li jigi ndirizzat il-perjodu preskrittiv applikabbli, li f'dan il-kaz huma relevanti l-provvedimenti (d) u (e) tal-artikolu 688 tal-Kodici Kriminali (Kap. 9) li fihom jinghad:

> *"688. Bla ħsara ta' fejn il-liġi tiddisponi xort'oħra, l-azzjoni kriminali taqa' bi preskrizzjoni –*
>
> *(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;"*

Kunsidrati d-disposizzjonijiet tal-Kodici Kriminali dwar il-preskrizzjoni tal-azzjoni kriminali, huwa al kwantu car li filwaqt li l-azzjoni tal-atturi appellanti taqa' bil-preskrizzjoni ta' sentejn fil-kaz ta' dawk id-danni reklamati konsegwenza ta' zvilupp imwettaq minghajr permess, ladarba l-piena taghhom tirrientra fil-parametri tas-subinciz (e), filwaqt li hija applikabbli l-preskrizzjoni ta' hames snin fil-kaz ta' dawk id-danni li huma konsegwenti ghan-nuqqas li jitharsu l-htigijiet ta' avviz ta' twettiq, ladarba l-piena taghhom taqa' fil-parametri tas-subinciz (d). Konsegwentement din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura fl-analizi maghmula mill-ewwel Qorti fir-rigward.

Imiss li jigi trattat l-ilment tal-atturi appellanti fejn isostnu li f'kaz li n-nuqqas tal-konvenuti appellati jitqies bhala reat kriminali, dak ir-reat huwa wiehed permanenti u mhux istantaneju u jilmentaw li l-ewwel Qorti njorat in-natura permanenti tar-reati in kwistjoni, kif sottolinjat fin-nota t'osservazzjonijiet taghhom u li l-preskrizzjoni f'kazijiet ta' reati bhal dawn ma tibdiex tiddekorri sakemm ir-reat ikun ghadu fi stat ta' konsumazzjoni.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument tal-atturi appellanti, mhux biss peress li kuntrarjament ghal dak li jinghad mill-atturi appellanti, jirrizulta li

l-ewwel Qorti ndirizzat dan il-punt, talli l-ewwel Qorti ghamlet referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti tal-31 ta' Ottubru, 2007, fil-kawza fl-ismijiet **Emmanuele Degiorgio et. v. Twanny Moon et** fir-rigward. Jitqies xieraq li tigi citata parti minn dik is-sentenza, fir-rigward ta' dan l-ilment tal-atturi appellanti proprju peress li tindirizzah pjenament:

> ***"F'kull kaz, din il-Qorti ma taqbilx li r-regoli interrottivi tal-preskrizzjoni li jinsabu fil-Kodici Kriminali ghandhom japplikaw ukoll ghal process civili. <u>Meta l-Artikolu 2154(1) tal-Kodici Ciivli jikwalifika l-agir doluz bhala reat ghall-fini tal-preskrizzjoni, jaghmel dan limitatament biex jistabilixxi z-zmien tal-preskrizzjoni, pero`, ir-regoli ghas-sospensjoni jew interruzzjoni ta' dak iz-zmien jibqghu dawk kontemplati fil-Kodici Civili.</u>*** *Fil-fatt, l-Artikolu 2154(1) tal-Kodici Civili jinsab fis-sub-titolu li jitratta "Fuq iz-Zmien mehtieg ghall-Preskrizzjoni", u r-regoli li jissospendu jew li jiksru l-preskrizzjoni jinsabu enuncjati fl-artikoli precedenti. Dawn l-artikoli ma jikkontemplawx interruzzjoni b'rizultat tal-process penali, izda jipprovdu regoli precizi u appoziti, u anke b'mod esklussiv, ta' xi jwassal ghall-interuzzjoni (ara bhala rifless fuq dan, id-decizjoni ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza Psaila v. Slabick, deciza fid-9 ta' Frar 2005, u Aquilina noe v. Ellul, deciza mill-indikata Qorti fis-16 ta' Gunju, 1994)."* (enfasi ta' din il-Qorti)

Kwindi s-sentenzi citati mill-atturi appellanti fil-qasam kriminali dwar preskrizzjoni li ma tiddekorrix fejn ir-reat ikun ta' natura permanenti ma jistghux ikunu ta' sufragju ghall-atturi appellanti, peress li d-disposizzjonijiet tal-Kodici Kriminali japplikaw biss safejn jistabilixxu l-perjodu ta' preskrizzjoni. L-imsemmija provvedimenti tal-Kodici Kriminali m'ghandhomx japplikaw fil-qasam tal-bidu tal-preskrizzjoni, tal-interruzzjoni jew tas-sospensjoni tal-preskrizzjoni, ladarba d-disposizzjonijiet fil-Kodici Civili specifikatament jindirizzaw dawn l-oqsma. Ghalhekk m'ghandux japplika l-artikolu 691(1) tal-Kodici Kriminali citat

mill-atturi appellanti, dwar il-bidu tal-preskrizzjoni ghall-fini ta' din il-kawza, izda l-artikolu 2137 tal-Kodici Civili li jipprovdi li l-preskrizzjoni tal-azzjoni tibda minn dik il-gurnata li l-azzjoni tkun tista' tigi ezercitata. Isegwi li dan l-ilment tal-atturi appellanti wkoll ma jistax jirnexxi u ser jigi michud.

L-atturi appellanti jsostnu wkoll (fil-konsiderazzjonijiet taghhom dwar l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili) li ghalkemm il-kwistjoni ilha ghaddejja bejn il-kontendenti ghal numru ta' snin, id-danni li qeghdin jigu kkagunati lill-atturi appellanti huma ta' natura kontinwa u ghalhekk jargumentaw li ma jistax jinghad li l-perjodu preskritt fl-imsemmi artikolu gie estint.

Ghalkemm dan l-artikolu (2153 tal-Kodici Civili) ma jitqiesx applikabbli fil-kaz in ezami, ladarba d-danni huma ritenuti naxxenti minn reat, tajjeb li jigu sottolinjati numru ta' principji fir-rigward ta' din il-pretensjoni ta' danni ta' natura kontinwa. Ghandu jinghad li peress li l-preskrizzjoni mressqa mill-konvenuti appellati hija wahda estintiva tal-azzjoni attrici, jidhol fis-sehh il-principju li z-zmien preskrittiv jghaddi biss minn dak inhar li jkun tnissel id-dritt jew setghet tigi mibdija l-azzjoni meqjusa biex thares dak id-dritt. Dan il-principju huwa mibni fuq il-massima li *actioni non natae non praescribitur*.

L-awturi **Baudry-Lacantinerie e Tissier** jghallmu li:

> "*Quanto alla prescrizione estintiva, il suo corso comincia in principio a partire dal giorno in cui e' nato il diritto o l'azione che e' destinata ad estinguere*…

(cfr. Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile: Della Prescrizione Cap XII. Par 364 pag 279). Izjed 'il quddiem izidu jghidu illi

> "*La prescrizione estintiva in materia di diritti eventuali non decorre evidentemente se non dopo il verificarsi dell'evento che fa nascere il diritto rimasto fin allora puramente eventuale*"
> (op. Cit. Par 393bis, pag 306);

Gie stabilit ukoll li, ghall-finijiet tal-artikolu 2137 tal-Kodici Civili, iz-zmien li fih l-azzjoni jmissha tinbeda titqies minn cirkostanzi oggettivi u mhux minn x'jahseb id-danneggjat, u li, certament, in-nuqqas ta' gharfien tal-ligi m'huwiex raguni valida biex jinghad li l-azzjoni ma setghetx issir qabel (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-25 ta' April, 1964, fil-kawza fl-ismijiet **Alfred Delia v. John Testaferrata Abela** – Kollez. Vol: XLVIII.ii.959) Relevanti wkoll f'dan il-kuntest hija s-sentenza citata mill-ewwel Qorti tat-12 ta' Jannar, 2005, deciza minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Ignatius Busuttil v. Water Services Corporation,** fejn inghad:

> *"Huwa principju maghruf f' materja ta' preskrizzjoni illi t-terminu tal-preskrizzjoni tad-dritt ghar-rizarciment tal-hsara minhabba fatt illecitu* ***jiddekorri mill-mument li fih il-hsara timmanifesta ruhha esternament*** *u ssir oggettivament percepibbli u maghruf*." (enfasi ta' din il-Qorti).

Hu x'inhu l-ghajn tal-preskrizzjoni invokata mill-konvenuti, jaqa' dejjem fuq il-Qorti li tqis minn liema data tali preskrizzjoni bdiet ghaddejja. (Ara

s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-14 ta' Gunju, 2001, fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Grech et v. Stefan Borg**). Din il-Qorti hija ben konsapevoli ta' gurisprudenza fejn rizultat ta' hsarat konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma, huwa ritenut li d-danni huma ta' natura kontinwa u li l-preskrizzjoni ma tibdiex tghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex tieqaf tkompli issir il-hsara (ara sentenzi ta' din il-Qorti tal-14 ta' Jannar, 2002, fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Abela v. Francis Cassar** u dik tas-26 ta' Gunju, 2009, fil-kawza fl-ismijiet **Peter Paul Muscat et v. Peter Muscat Scerri et**). Dan a bazi tal-principju *contra non valentem non currit praescriptio,* peress li huwa difficli ghad-danneggjat f'certu cirkostanzi sabiex japprezza l-gravità tal-problema.

Però mhux l-istess jista' jinghad f'dan il-kaz, gialadarba l-izvilupp illegali kien manifestament vizibbli hekk kif sar l-istess zvilupp, li kif osservat mill-ewwel Qorti, mill-atti jirrizulta li l-izvilupp illegali sehh fis-snin disghin u kien komplut sas-sena 1999 (ara dokumenti pprezentati mir-rapprezentant tal-Awtorità dwar l-Ippjanar ezebiti bhala Dok. OM1 a fol. 218 sa 222 tal-process, fejn jirrizulta li l-avvizi ta' twettieq inhargu bejn is-snin 1997 u 1999, kif ukoll ir-ritratti mehuda mill-ajru ezebiti bhala Dok. OM 2, partikolarment dawk tas-snin 1994 u 1998, a fol. 226 u 227 tal-process). Issa l-azzjoni attrici tressqet fis-17 ta' Marzu, 2015, u mill-atti ma jirrizultax li ttiehdet azzjoni sabiex il-perjodu preskrittiv jigi interrott jew sospiz, ghajr ghal zewg protesti gudizzjarji li saru fl-2011 u fl-2012.

Kwindi huwa tassew car li kemm il-perjodu preskrittiv ta' sentejn, kif ukoll dak ta' hames snin, mahsub fl-artikolu 688(d) u (e) tal-Kodici Kriminali, kif spjegat qabel, kien ilu li lahaq iddekorra bejn meta nbnew l-istrutturi llegali li dwarhom jilmentaw l-atturi appellanti u meta ttiehdet l-ewwel azzjoni gudizzjarja da parti taghhom.

Isegwi li din il-Qorti taqbel mas-sentenza appellata fejn gie deciz li l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur tal-artikolu 2154 tal-Kodici Civili, kif abbinat mal-artikolu 688(d) u/jew (e) tal-Kodici Kriminali.

Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet kollha, l-appell tal-atturi qieghed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi appellanti.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
gr