MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2007

Citazzjoni Numru. 273/1993/2

Alfred J. Baldacchino

vs

Kummissarju ta' l-Artijiet; Godfrey Leone Ganado fil-kwalita` tieghu ta' Chairman tal-Korporazzjoni Enemalta u b'nota tas-6 ta' April 1993 Anthony Ventura assuma l-Atti tal-kawza ghan-nom u in rapprezentanza tal-Korporazzjoni Enemalta u Direttur tax-Xoghlijiet.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 5 ta' Marzu 1993 a fol. 1 tal-process u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Godwin Muscat Azzopardi fejn gie premess:-

Illi l-attur huwa proprejtarju ta' art tal-kejl ta' circa 10,776 m.k. f'Delimara limiti ta' Marsaxlokk, li fuqha ghandu mibnija d-dar residenzjali tieghu.

Illi permezz ta' Notifikazzjoni tal-Gvern numru 294 li giet pubblikata fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern datata 26 ta' April 1988, gie dikjarat li bicca art tal-kejl ta' circa 97,974 m.k. f'Delimara limiti ta' Marsaxlokk kienet mehtiega ghal skop pubbliku.

Illi 'l fuq imsemmija proprjeta` residenzjali ta' l-attur tifforma parti mill-art li giet hekk dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku kif fuq spjegat, u dan kif jirrizulta u jidher ahjar mill-pjanta annessa ma' l-istess dikjarazzjoni Presidenzjali.

Illi wara hafna insistenza u sahansitra anke proceduri giudizzjarji kontra l-Kummissarju ta' l-Artijiet sabiex jaderixxi ruhu mad-dispozizzjonijiet ta' l-"Ordinanza dwar L-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici" (Kap. 88), *stante* li l-istess Kummissarju ta' l-Artijiet naqas li jibghat in-*"notice to treat"* avolja kienu ghaddew 32 xahar mid-data tal-pubblikazzjoni ta' 'l fuq imsemmija Notifikazzjoni tal-Gvern, il-Kummissarju ta' l-Artijiet innotifika lill-attur bin-*"notice to treat"* u offra s-somma ta' mija u sebat elef liri Maltin (LM107,000) bhala kumpens ghall-akkwist ta' l-imsemmija proprejta` residenzjali, liema stima giet kontestata mill-attur bhala totalment inadekwata.

Illi matul iz-zmien kollu (kwazi hames snin) li l-art, proprjeta` residenzjali ta' l-attur, kienet hekk dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku, saru diversi xoghlijiet u kostruzzjonijiet fl-art immedjatament kontigwa mal-proprjeta` residenzjali ta' l-attur, liema xoghlijiet saru in konnessjoni mal-bini u kostruzzjoni tal-*"Power Station"* il-gdida, b'tali mod li l-attur sofra u qieghed isofri danni ingenti, kemm fil-kwalita` ta' hajja u sahha tieghu fizika u ambjentali, kif ukoll fil-valur tal-proprejta` residenzjali tieghu.

Illi dan l-ahhar is-sitwazzjoni ta’ l-attur marret ghall-aghar milli qatt kienet qabel, kemm minhabba d-dhahen tossici li hergin kontinwament mic-cumnija, kif ukoll minhabba t-turbini qawwija u storbjuzi li qed jahdmu anke matul il-lejl u li qed jirrendu l-mistrieh impossibbli.

Illi x-xoghlijiet li saru s’issa jirrapprezentaw biss l-ewwel fasi tal-progett tal-*“Power Station”* il-gdida, u peress li huma previsti xoghlijiet ohra sostanzjali li jkompli jagravaw il-qaghda ta’ l-attur u jirrendu l-proprjeta` residenzjali tieghu totalment inabitabbli.

Illi issa gie a konjizzjoni ta’ l-attur, permezz ta’ Notifikazzjoni tal-Gvern pubblikata fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern datata 8 ta’ Jannar 1993, li parti mill-art imsemmija aktar ‘il fuq u *cioe*` l-art proprjeta` residenzjali ta’ l-attur li tinkludi villa u pixxina fuqha, m’ghadhiex aktar mehtiega mill-Awtorita` kompetenti ghal skop pubbliku skond id-dispozizzjonijiet ta’ l-imsemmija Ordinanza (Kap. 88).

Illi l-konvenut Kummissarju ta’ l-Artijiet kien talab lill-attur jiffirma dikjarazzjoni fejn, *in vista* li l-imsemmija proprejta` residenzjali kienet ser tigi rilaxxjata mill-Gvern, huwa (l-attur) kellu jiddikjara li ma kellu ebda pretenzjoni kontra l-Gvern, la ghall-kumpens u lanqas ghal ebda spejjes jew danni ta’ ebda natura; liema dikjarazzjoni ma gietx iffirmata mill-attur.

Illi din in-Notifikazzjoni tal-Gvern, li permezz taghha l-art proprjeta` residenzjali ta’ l-attur giet definittivament rilaxxjata skond l-imsemmija Ordinanza, giet pubblikata wara li l-istess Kummissarju ta’ l-Artijiet kien diga` rrifera l-kaz dwar kumpens lill-attur quddiem il-Bord ta’ Arbitragg dwar Artijiet, fejn talab lill-Bord jistabbilixxi l-ammont ta’ kumpens, jinnomina Nutar u sahansitra jiffissa d-data ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att ta’ l-akkwist skond l-imsemmija Ordinanza.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-imsemmi agir tal-konvenuti kien u ghadu abbusiv, illegali u lesiv ta' l-interessi ta' l-attur bhala proprjetarju ta' l-art kif fuq deskritta.

2. Tiddikjara l-konvenuti *in solidum* jew min minnhom responsabbli ghad-danni kagunati mill-attur bl-agir fuq premess;

3. Tillikwida d-danni b'opera ta' periti nominandi;

4. Tikkundanna lill-konvenuti *in solidum* jew min minnhom jhallas dik is-somma hekk likwidata.

B'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-attur minhabba l-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali tieghu kif protetti mill-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mill-Kostituzzjoni ta' Malta.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 12 ta' Frar 1993, li jibqghu minn issa 'l quddiem imharkin ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 4, 5 u 6 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebiti li huma Dok "A" konsistenti f'kopja tad-dikjarazzjoni moghtija mid-Dipartiment ta' l-art lill-attur; Dok. "B" konsistenti f'kopja tal-Gazzetta tal-Gvern datata 8 ta' Jannar 1993 dwar ir-rilaxx tal-proprejta` residenzjali ta' l-attur, u Dok "C" konistenti f'kopja ta' l-ittra ufficjali tat-12 ta' Frar 1993 kollox kif jidher minn fol. 6 sa fol. 14 tal-process.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smiegh fid-9 ta' Marzu 1993 minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Godwin Muscat Azzopardi ghas-seduta tal-Hamis 6 ta' Mejju 1993.

Rat in-nota ta' Anthony Ventura datata 6 ta' April 1993 a fol. 19 tal-process fejn gie debitament awtorizzat sabiex jirrapprezenta lill-Korporazzjoni Enemalta li permezz taghha assuma l-atti tal-kawza u l-atti l-ohra kollha relattivi u ssusegwenti.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut Anthony Ventura *nomine* datata 6 ta’ April 1993 (fol 20) fejn gie eccepit:-

1. Illi t-talbiet ta’ l-attur kif diretti fil-konfront tieghu huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex l-eccippjenti *nomine* m’hu bl-ebda mod responsabbli ghad-danni li allegatament qed isofri l-attur.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut Anthony Ventura *nomine* u l-lista tax-xhieda a fol. 20 u 21 tal-process.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Kummissarju ta’ l-Artijiet u Direttur tax-Xoghlijiet datata 12 ta’ April 1993 a fol. 23 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Illi t-talbiet attrici huma insostenibbli fil-ligi peress illi l-ligi tippermetti lill-esponenti li ma jiffinalizzawx il-proceduri ta’ l-esproprijazzjoni *purche*` ma jkunux hadu pussess ta’ l-art in kwistjoni (**artikolu 29 (1) tal-Kapitolu 88**).

2. Lanqas ma huwa minnu li l-Gvern akkwista l-art bis-sahha ta’ xi dikjarazzjoni ta’ esproprijazzjoni, u effettivament il-kuntratt ta’ l-akkwist mas-sidien sallum qatt ma sar, u mhux ser isir biex b’hekk is-sidien originali ta’ l-art ghadhom legalment il-proprjetarji ta’ l-istess.

3. Illi ghall-allegati danni pretizi mill-attur huwa l-Bord ta’ l-Arbitragg li hu kompetenti jiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici (**artikolu 29 (2) tal-Kap. 88**), u ghaldaqstant l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenuti Kummissarju ta’ l-Artijiet u Direttur tax-Xoghlijet a fol. 24 u 25 tal-process.

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Godwin Muscat Azzopardi mis-6 ta' Mejju 1993 sal-24 ta' Ottubru 1994.

Rat in-nota ta' l-attur datata 28 ta' Gunju 1993 li permezz taghha esebixxa l-affidavit tieghu stess immarkat bhala Dok "X" kif jidher a fol. 30 tal-process.

Rat ix-xhieda mismugha quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Godwin Muscat Azzopardi ta' Profs. Edward Mallia prodott mill-attur.

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Geoffrey Valenzia mis-27 ta' Frar 1995 sat-18 ta' Marzu 1996.

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Arrigo mit-12 ta' Lulju 1996 sat-30 ta' Gunju 1998.

Rat in-nota tal-Perit Legali l-Avukat Dottor Joseph Micallef Stafrace datata 3 ta' Marzu 1999 a fol. 31 tal-process li permezz taghha esebixxa kopja dattilografata ta' l-ahhar zewg seduti peritali li saru fit-12 ta' Dicembru 1998 u fil-25 ta' Frar 1999 rispettivament.

Rat in-nota tal-Korporazzjoni konvenuta Enemalta datata 11 ta' Novembru (fol. 40) li permezz taghha indikat ix-xhieda biex ilkoll jixhdu dwar il-procedura tal-bini u kostruzzjoni tal-*Power Station* f'Delimara.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Legali l-Avukat Joseph Micallef Stafrace datata 13 ta' Ottubru 2000 a fol. 60 tal-process, il-verbali tas-seduti minnu mizmuma inkluz ix-xhieda kollha quddiem prodotta, u d-dokumenti kollha pprezentati u r-relazzjoni ta' Dr. Emmanuel Sinagra Ph. D. u John Demanuele I. A. G. datati 12 ta' Ottubru 2000 minn fol. 69 sa fol. 76 tal-process fejn hemm indikat l-effett tal-bini u thaddim tal-*Power Station* ta' Delimara fuq l-proprjeta' tal-attur, li l-perit legali jsejjah bhala l-*"hsara patrimonjali*

lamentata mill-attur, kif kopjozament imsemmi u sjegat mill-esperti surreferiti".

Rat d-dokumenti kollha esebiti quddiem l-istess periti nkluz stima peritali maghulma mill-Perit Carmen V. Sutton li giet inkarigata taghmel din l-istima mill-Kummissarju ta' l-Artijiet u tali stima hija hekk datata 2 ta' Ottubru 1997 fejn hemm indikat li l-proprjeta ta' l-attur hemm deskritta kienet tiswa minghajr il-presenza tal-*Power Station* u l-istima hemm indikata hija ta' Lm400,000 kollox a fol. 123 tal-process u x-xhieda taghha datata 24 ta' Gunju 1999 a fol. 95 .

Rat in-nota ta' Alfred J. Baldacchino datata 8 ta' Novembru 2000 (fol. 137) li biha *in vista* ta' relazzjoni tal-Perit Legali Dottor Joseph Micallef Stafrace kif assistit mill-espert mahlufa fil-31 ta' Ottubru 2000, talab bir-rispett li jigu nominati periti perizjuri.

Rat it-tieni relazzjoni tal-Perit Legali l-Avukat Dr. Joseph Micallef Stafrace pprezentat fir-Registru fil-11 ta' Mejju 2001 fejn ikkonkluda illi l-Kummissarju ta' l-Artijiet ta l-kolloborazzjoni tieghu bl-identifikazzjoni ta' l-art u l-akkwist taghha, skond il-ligi, fil-progett tal-*"Power Station"* u hu, *in solidum* mal-Korporazzjoni Enemalta, ghandu jhallas id-danni li jigu eventwalment likwidati u dan peress li dan il-kaz huwa simili ghal dak li gie deciz fis-sentenza kostituzzjonali fl-ismijiet **"Onor, Perit Dom Mintoff et vs l-Onor. Prim Ministru in rappresentanza tal-Gvern ta' Malta u l-Onorevoli Ministru ghall-Ambjent u l-AIC Joseph Ellul Vincenti ghall-Korporazzjoni Enemalta"** datata 30 ta' April 1996 li kkonfermat is-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fil-kompetenza kostituzzjonali tal-11 ta' Awissu 1995 u dan minhabba li l-istess progett tal-*Power Station* kien ikkawza *"rovinar tal-ambjenti (li wiehed jista' gustament isejjahlu idilliku) b'mod irreversibbli; 2) hsejjes, u 3) tniggis tal-arja".* Dan it-tieni rapport huwa esebit a fol. 143 sa fol. 147 tal-process.

Rat in-nota tal-Kummissarju ta' l-Artijiet datata 28 ta' Gunju 2001 (fol. 151) li permezz taghha annetta lista ta'

domandi ndirizzati lill-Perit Legali l-Avukat Dottor Joseph Micallef Stafrace.

Rat ix-xhieda in eskussjoni b'dokument anness, mismugha quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna tal-Perit Legali Dr. Joseph Micallef Stafrace.

Rat in-nota tal-Korporazzjoni Enemalta pprezentata fid-19 ta' Ottubru 2001 a fol. 16 tal-process li permezz taghha annetta lista ta' domandi indirizzati lill-Perit Legali, l-Avukat Dr. Joseph Micallef Stafrace.

Rat r-risposti tal-perit legali in eskussjoni u dawn iniskritt u esebiti bhala Dok. "JMS" a fol. 165 tal-process, wara li l-istess gew ikkonfermati bil-gurament fis-seduta tad-19 ta' Ottubru 2001 mill-abbli Perit Legali Dr. Joseph Micallef Stafrace kollox kif jidher a fol. 163 tal-process.

Rat it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet datata 14 ta' Dicembru 2001.

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna mis-27 ta' Jannar 1999 sal-14 ta' Dicembru 2001 fejn il-kawza giet trattata mid-difensuri tal-partijiet u giet differita ghall-5 ta' Marzu 2002 ghas-sentenza; tal-5 ta' Marzu 2002 sas-6 ta' Gunju 2002 fejn inghatat sentenza *in parte.*

Rat id-decizjoni datata 6 ta' Gunju 2002 a fol. 246 tal-process fejn l-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna iddecidiet l-ewwel zewg talbiet attrici u dan billi laqghet l-istess zewg talbiet ta' l-attur u ghalhekk iddecidiet:-

"(1) Iddikjarat l-agir tal-konvenuti bhala abbuziv, illegali u lesiv ta' l-interessi ta' l-attur bhala proprejtarju ta' l-art fuq deskritta,

(2) Iddikjarat lill-konvenuti in solidum responsabbli ghad-danni kagunati lill-attur.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti".

Rat l-atti tal-process tal-Qorti ta' l-Appell fejn fit-8 ta' Frar 2005 l-istess atti gew rinvijati lill-ewwel Qorti biex l-att tac-citazzjoni tigi regolarment notifikata lill-konvenut halli l-kawza tkun tista' tigi trattata u deciza, kollox kif jidher a fol. 2 sa fol. 13 tal-process.

Rat in-nota ta' Alfred Baldacchino datata 2 ta' Ottubru 2002 a fol. 264 tal-process li biha esebixxa s-segwenti dokumenti: Dok. "X1" – kopja ta' zewg pjanti ta' l-intern tal-fond in kwistjoni; Dok. "X2" – kopja ta' sussint ta' kuntratt ta' bejgh tas-sub-dirett dominju perpetwu u sub-cens annwu relattiv tal-fond in kwistjoni li qed jigi esebit ghall-finijiet tal-kejl tal-proprejta` in kwistjoni; Dok. "X3" – kopja ta' immagini *"scanned"* tas-*"site-plan"* taz-zona li fiha tinsab sitwita l-proprejta` in kwistjoni; Dok "X4" – kopja ta' parti minn pagna tal-gazzetta lokali *"The Times"* tas-27 ta' Ottubru 1987, li turi kif kienet iz-zona li fiha tinsab sitwata l-propjeta in kwistjoni qabel ma sar l-izvilupp tal-*Power Station*; Dok "X5" – ritratt mill-ajru ta' l-Awtorita` ghall-Ambjent u l-Ippjanar li turi z-zona li fiha tinsab sitwata l-proprjeta` in kwistjoni qabel ma sar l-izvilupp tal-*Power Station*; u Dok "X6" – *"close-up"* mehud minn Dok "X5" li turi l-proprjeta` in kwistjoni qabel ma sar l-izvilupp tal-*Power Station.*

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri mill-31 ta' Jannar 2003 sal-25 ta' Frar 2003 fejn il-Perit Valerio Schembri halef ir-relazzjoni tieghu li kien ipprezenta fil-5 ta' Dicembru 2002 kif jidher a fol. 334 tal-process, fejn l-esponent ikkonkluda illi jistma l-proprjeta` tenut kont tal-post u l-lokalita` minghajr ezistenza tal-*Power Station* fl-ammont ta' hames mitt elf lira Maltin (Lm500,000.00). Il-Qorti nkarigat lill-Perit Valerio Schembri ulterjurment biex b'riferenza ghad-Dok "EC1" jaggusta l-ammont li wasal ghalih wara li jnaqqas il-*frontage* immarkat "DB" indikat fl-istess dokument; u l-verbali tas-seduti li saru mill-20 ta' Gunju 2003 sat-30 ta' Marzu 2004 fejn inghata digriet minn din il-Qorti kif

diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri, illi *in fine* l-Qorti osservat li ma setghetx tikkonsidra l-ahhar ilment tar-rikorrent li t-taxxa kellha tinhadem fuq 5% *a tenur* tar-regolament 9, *stante* li huwa ma pprevaliex ruhu mill-fakolta` moghtija lilu fl-artikolu precitat. Ghaldaqstant il-Qorti cahdet it-talba tar-rikorrenti kif jidher a fol. 427 tal-process; u l-verbali l-ohra mis-16 ta' April 2004 sal-14 ta' Dicembru 2005.

Rat il-verbal tal-Perit Tekniku Valerio Schembri ta' l-access li sar fis-sit mertu tal-kawza nhar it-18 ta' Settembru 2002.

Rat ix-xhieda kollha mismugha quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri fejn fis-7 ta' Frar 2003 xehdu l-attur Alfred Baldacchino u l-Perit Valerio Schembri; fil-25 ta' Frar 2003 rega' xehed l-attur Alfred Baldacchino; u fil-25 ta' Marzu 2003, fis-16 ta' Mejju 2003 u fil-11 ta' Jannar 2005 xehed kull darba l-Perit Valerio Schembri.

Rat it-tieni relazzjoni tal-Perit Tekniku Valerio Schembri mahluf *seduta stante* fis-16 ta' Mejju 2003 (fol. 343) fejn ikkonkluda illi mill-fatti kollha li gew a konjizzjoni tieghu u mill-konstatazzjonijiet illi l-esponenti ghamel fuq il-post mertu tal-kawza, il-Perit Tekniku jaggusta l-ammont ta' hames mitt elf Liri Maltin (Lm500,000) elenkat fl-ewwel relazzjoni tieghu ghal erba' mija u sittin elf Liri Maltin (Lm460,000).

Rat in-nota ta' l-attur datata 16 ta' Mejju 2003 a fol. 370 tal-process li permezz taghha esebixxa zewg ittri dwar il-valur ta' l-art tal-perit Falzon.

Rat in-nota tal-Perit Arkitett Valerio Schembri datata 2 ta' Frar 2004 a fol. 411 tal-process fejn permezz taghha huwa xtaq jinforma lill-Qorti illi huwa oggezzjona ghat-taxxa mahruga mir-Registratur tal-Qorti nhar is-26 ta' Jannar 2004 (Dok."A").

Rat in-nota responsiva tal-konvenuti, Kummissarju ta' l-Artijiet, Direttur Generali tax-Xoghlijiet u Korporazzjoni

Enemalta datata 26 t' April 2004 a fol. 429 tal-process fejn talbu lill-Qorti li ghandha tichad l-appell maghmul mill-Perit Valerio Schembri.

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri datat id-9 ta' Gunju 2004 a fol. 434. tal-process fejn il-Qorti wara li rat l-atti kollha relattivi fis-sens li filwaqt li ghamlet referenza ghad-drittijiet taghha precedenti, ikkonfermat il-konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet taghha kontenuti fid-digriet tas-16 ta' Dicembru 2003 (fol. 397).

Rat it-tielet relazzjoni tal-Perit Tekniku Valerio Schembri mahluf fil-11 ta' Jannar 2005 kif jidher a fol. 451 tal-process fejn ikkonkluda illi mill-fatti kollha li gew a konjizzjoni u mill-konstatazzjonijiet illi l-esponenti ghamel fuq il-post mertu tal-kawza, il-Perit Tekniku illikwida d-danni li l-propjeta` soffriet minhabba l-bini tal-*"Power Station"* fl-ammont ta' tliet mija u sittin elf lira (Lm360,000.00).

Rat in-nota tal-Korporazzjoni Enemalta datata 19 ta' Jannar 2005 a fol. 465 tal-process li permezz taghha peress li hasset ruhha aggravata mir-rapport peritali talbet bir-rispett in-nomina ta' Periti Perizjuri.

Rat in-nota tal-Konvenuti Kummissarju ta' l-Artijiet u d-Direttur Generali tax-Xoghlijiet datat 21 ta' Jannar 2005 (fol. 466) li permezz taghha filwaqt li ghamlu referenza ghar-rapport tal-perit Valerio Schembri, li gie mahluf fl-ahhar seduta quddiem din l-Onorabbli Qorti, talbu bir-rispett il-hatra ta' periti addizzjonali.

Rat in-nota tal-Perit Tekniku Joseph Ellul Vincenti datata 4 ta' April 2005 a fol. 468 tal-process fejn qal illi ghalkemm kien hu li ddisenja l-*Power Station* u kien Chairman tal-Korporazzjoni Enemalta fis-snin 1993 u 1996, kif huwa ssottometta f'para (b) u (c) tan-nota tieghu, huwa xorta wahda ma hassux li b'xi mod setgha jaffettwa l-valutazzjoni odjerna, is-sottoskritt gab dawn il-fatti ghall-konjizzoni ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta, biex b'hekk jaghraf jimxi.

Rat li hadd ma ressaq xi oggezzjoni ghall-istess.

Rat ir-relazzjoni tal-Periti Addizzjonali, tal-AIC Joseph Ellul Vincenti, AIC Frederick Doublet u AIC Godwin P. Abelaipprezentata fir-Registru nhar il-5 ta' Awissu 2005 (fol. 483) u mahlufa f'*seduta stante* tat-28 ta' Ottubru 2005 fejn ikkonkludew illi:-

(A) Fis-suq illum libera u franka, il-bini, *swimming pool*, gonna, ilkoll fuq arja ta' cirka 9,350 metri kwadri, minghajr il-prezenza tal-*Power Station*, cumnija, tankijiet tal-hazna taz-zejt u ingenji ohra varji u minghajr l-art reklamata mill-bahar, is-somma ta' Lm750,000 (seba' mija u hamsin elf liri Maltin).

(B) Fis-suq illum kif imdawra bil-*Power Station*, cumnija, tankijiet tal-hazna taz-zejt u ingenji ohra varji u bl-art reklamata mill-bahar, is-somma ta' Lm200,000 (mitejn elf liri Maltin).

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Periti Addizzjonali li saret fis-16 ta' Mejju 2005 (fol. 495).

Rat in-nota tal-Konvenut Direttur Generali tax-Xoghljiet datata 25 ta' Novembru 2005 a fol. 498 tal-process fejn ottempra ruhu u permezz ta' din in-nota annetta lista ta' domandi ndirizzati lill-Periti Addizzjonali AIC Godwin Abela, AIC Frederick Doublet u AIC Joseph Ellul Vincenti.

Rat ir-risposta tal-Periti Addizzjonali ghall-mistoqsijiet tal-konvenut Direttur Generali tax-Xoghljiet a fol. 501 tal-process.

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta tal-11 ta' Jannar 2006 fejn gie ddegretat ir-rikors tal-konvenuti pprezentat fis-6 ta' Dicembru 2005 u l-Qorti nnominat a spejjes provvizorjament tal-konvenuti kollha lill-Perit Tekniku Mario Cassar biex jaghmel stima tal-immobbli bil-valuri tas-sena 1991/1992 wara li jiehu konjizzjoni ta' l-atti tal-kawza u dan bla pregudizzju ghall-pozizzjoni ta' kull parti

fil-kawza. Il-kawza giet differita ghas-7 ta' Marzu 2006; u tas-7 ta' Marzu 2006.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Mario Cassaripprezentatat fir-Registru fl-24 ta' Frar 2006 u mahluf *seduta stante* fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2006 fejn ikkonkluda illi:-

a) Il-fond li jikkonsisti f' *terraced villa* li tokkupa *footprint* ta' madwar 240 metru kwadru, u mdawra b'art ta' madwar 9110 metri kwadri – minghajr il-*Power Sation* u bil-*foreshore* originali jammonta ghal madwar <u>Lm300,000</u>.

b) Il-fond li jikkonsisti f' *terraced villa* li tokkupa *footprint* ta' madwar 240 metru kwadru, u mdawra b'art ta' madwar 9110 metri kwadri – bil-*Power Sation* u bil-*foreshore* reklamat kif jinsab fil-prezent jammonta ghal madwar <u>Lm70,000.</u>

Rat il-verbal tal-4 ta' Ottubru 2006 fejn dehru d-difensuri tal-partijiet. Il-Qorti tat ghoxrin (20) jum zmien lill-intimati biex jipprezentaw nota ta' referenzi dwar l-**artikolu 1045 – Kap 16** u relattiv ghaz-zmien tal-valutazzjoni, b'kopja lid-difensur tal-kontro-talba li jkollu ghoxrin (20) jum zmien biex jaghmel nota ta' referenzi. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-31 ta' Jannar 2007.

Rat ir-rikorsi kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi l-fatti li taw lok ghall-kaz in kwistjoni kienu li l-attur huwa proprjetarju ta' bicca art f'Delimara tal-kejl ta' cirka 10,776m.k. li fuqha bena d-dar residenzjali tieghu. Fit-18

ta' April 1998 inhareg ordni ta' esproprjazzjoni ghall-akkwist ta' art f'Marsaxlokk b'titolu ta' xiri assolut, liema art kienet tinkludi wkoll dik ta' l-attur li giet pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta' April 1988. Wara tnejn u tletin (32) xahar mid-data tal-pubblikazzjoni tan-notifikazzjoni tal-gvern, il-Kummissarju tal-Artijiet innotifika lill-attur bin-*notice to treat* u offra s-somma ta' mija u sebat elef liri Maltin (Lm107,000) bhala kumpens. L-attur ikkontesta dan il-kumpens minhabba li rah totalment inadegwat u l-kwistjoni giet riferuta mill-Kummissarju ta' l-Artijiet lill-Bord ta' Arbitragg dwar Artijiet. Sussegwentement giet ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-8 ta' Jannar 1993 notifikazzjoni tal-Gvern fejn l-istess art proprjeta' ta' l-attur giet rilaxxata peress li gie dikjarat li l-art in kwistjoni ma kenitx ghadha mehtiega ghal skop pubbliku.

Illi l-attur intalab jiffirma dikjarazzjoni (Dok A a fol.8) li ma kellu *"ebda pretensjoni kontra l-Gvern la ghall-kumpens u lanqas ghal ebda spejjez jew danni ta' ebda natura, hlief ghall-ispejjez ta' periti jew avukati, meta dawn ikunu korroborati b'dokumenti".* L-attur irrifjuta li jiffirma din id-dikjarazzjoni minhabba d-danni li huwa sostjena li kien sofra u baqa' jsofri.

Illi fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu irrefera ghad-danni kemm fil-kwalita' ta' hajja u sahha tieghu fizika u ambjentali kif ukoll fil-valur tal-proprjeta' residenzjali tieghu minhabba li nbniet il-*Power Station*. Fl-affidavit tieghu spjega ghalfejn l-ghixien saru intollerabbli u insopportabbli minhabba: (i) t-trabijiet kontinwi li qed jikkagunaw hsara kontinwa kemm ghal sahhtu kif ukoll ghall-ghamara, aperturi u *furnishings;* (ii) id-dhahen tossici li hergin kontinwament mic-cumnija; (iii) hsejjes u *vibrations* kagunati mit-turbini u *boilers;* (iv) l-irwejjah penetranti tal-prodotti taz-zjut mahzuna fit-tankijiet.

Illi din il-Qorti, kif diversament presjeduta diga' tat sentenza fis-6 ta' Gunju 2002 fejn laqghet l-ewwel zewg talbiet attrici wara li rreferiet ghar-relazzjoni tal-Perit Legali u l-esperti teknici ghall-konkluzjonijiet taghhom dwar il-hsejjes u d-dhahen tossici.

Illi huwa relevanti li din il-Qorti tirreferi ghall-istess sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna fejn jidher car li l-istess decizjoni abbracjat l-ewwel u t-tieni relazzjoni tal-periti legali li jaghmlu riferenza ghall-relazzjonijiet teknici hemm indikati u fejn kollha kemm huma ezaminaw l-effett li l-bini ta' l-imsemmija *Power Station* kellu fuq l-proprjeta' l-attur u hawn saret riferenza ghall-hsejjes u dhahen tossici u l-konsegwenzi estetici li l-istess ghandhom fuq ir-residenza ta' l-attur li apparti li sejhet li huma ovvji, nkluz l-emissjoni ta' *sulphur dioxide on combustion* u *deposition* process permezz ta' l-arja ta' *metallic particles* li jistghu jkunu hsara ghas-sahha. Hawn saret riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet **"Onorevoli Perit Dominic sive Duminku Mintoff et vs l-Onorevoli Prim Ministru in rappresentanza tal-Gvern ta' Malta et"** tal-Onorabbli Qorti Kostituzzjoni datata 30 ta' April 1996 li kkonfermat is-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fil-kompetenza taghha kostituzzjonjali datata 11 ta' Awissu 1995, u dan peress li ghalkemm il-kawza hawn citata hija ta' natura kostituzzjonali, u din il-kawza hija wahda ta' natura ordinarja, izda gie enfassizat li m'hemmx dubbju li l-fatti f'dik l-kawza huma simili, jekk mhux identici ghal dak odjern, u dan ovvjament b'riferiment ghall-effett li l-istess bini tal-*Power Station* kellu u ghad ghandu fuq l-proprjetajiet rispettivi, nkluz allura dik odjerna ta' l-attur; anzi jinghad li l-proprjeta' tal-konjugi Mintoff hi wisa' ta' triq boghod mill-limiti tas-sit li gie zviluppalt mill-Korporazzjoni Enemalta bhala *Power Station*, *"fil-waqt li fil-kaz in ezami dak is-sit huwa proprju kontigwu mal-proprjeta' ta' l-attur. Difatti l-blat thaffer proprju sal-proprjeta' ta' l-attur u "t-tarf tal-proprjeta' ta' l-attur li thares lejn il-bajja ta' Marsaxlokk saret xifer ta' sies". Inoltre' ma gie bl-ebda mod kontradett li hawn si tratta wkoll ta' proprjeta' residenzjali".*

Illi fl-istess sentenza saret riferenza estentsiva ghar-relazzjonijet tal-perit legali l-abbli Dr. Joseph Micallef Stafrace, ghar-risposti ghad-domandi li sarulu in eskussjoni mill-konvenut il-Kummissarju ta' l-Artijet, u ghas-sentenza citata ta' **"Mintoff et vs Onor. Prim**

Ministru" fejn saret riferenza ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Prim Istanza li rreferiet ghall-effetti negattivi ta' l-emmissjonijiet mill-*Power Station*, li affetwa mhux biss l-aspett estetiku, izda almenu zewg fatturi ambjentali ohra konsistenti wiehed fil-hsejjes kbar li tali impjant jikkawza 24 siegha kuljum u l-emissjoni ta' gassijiet tossici u emmissjonijiet ohra li regolarment johrogu mic-cumnija tal-*Power Station* u l-effett li dan ghandu sabiex iniggsu l-arja u jikkawzaw *pollution* u dan jista' jaffetwa s-sahha tal-persuni residenti f'dawk l-inhawi.

Illi ghalkemm gie stabbilit li l-Gvern kien qed jagixxi fl-interess pubbliku, izda dan effetwa l-art tal-konjugi Mintoff li ma gietx effettivament esproprjata, izda l-izvilupp tal-*Power Station* fil-vicinanzi ta' l-istes kien jammonta ghal dak li l-Qorti sejhet bhala *"esproprjazzjoni de facto u li ghalhekk kien gie vjolat id-dritt fondamentali taghhom ta' tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom kif sancit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja".*

Illi barra minn dan il-Qorti rreferit ghall-fatt li hija kkonstatat *"de visu"* l-effett tal-kostruzzjoni kollha fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti u sostniet li l-istess proprjeta' giet rovinata ghal dejjem b'riferiment ghall-posizzjoni ta' sbuhija naturali u invidjabbli li l-istess immobbli qabel kienet tgawdi u dan anke minhabba l-*"kruha estetika viziva tac-cumnija mostruza proprju faccata tal-proprjeta' tal-appellati"* li jirrendu mpossibbli li wiehed jabita go bini daqshekk vicin ghaliha, u dan flimkien ma' l-aspett ta' emissjonijiet ta' gassijiet tossici u emissjonijiet ohra li johorgu mic-cumnija tal-*Power Station*.

Illi dwar l-eccezzjonijiet tal-Kummissarju ta' l-Art u d-Direttur tax-Xoghlijiet inghad li ghalkemm l-espropriazzjoni skond id-disposizzjonijiet tal-**Kap 88** baqghu ma sarux, u ghalhekk l-attur baqa' proprjetarju ta' l-art mertu tal-kawza odjerna, pero' gie ritenut li l-*fattispecie* tal-kaz tal-konjugi Mintoff huma applikabbli interament ghall-kaz odjern, li ghalkemm il-Kummissarju ta' l-Artijiet ma akkwistax l-art ta' l-attur, saret espropriazzjoni *de facto,* ghalkemm jidher li f'dan il-kaz kienu bdew il-proceduri ta' esproprjazzjoni

bil-hrug tan-*notice to treat* u l-kaz kien ukoll riferut ghall-fissazzjoni ta’ kumpens quddiem il-Bord ta’ l-Arbitragg dwar l-Artijiet, ghalkemm dawn twaqqfu, u b’hekk tali art ma gietx esproprjata, anzi l-Kummissarju ta’ l-Artijiet ppretenda li l-attur jiffirma dikjarazzjoni li biha jiddikjara li ma huwa dovut lilu ebda kumpens, spejjez jew danni ta’ kwalunkwe natura, haga li tmur kontra d-dritt ta’ proprjeta’ kif protett taht l-Ewwel Protokol Addizzjonali.

Illi b’hekk bis-sentenza moghtija gie stabbilit li d-danni gew efftivament ikkawzati anke mill-Korporazzjoni Enemalta, danni li gew ippruvati u li l-Qorti irriservat li tiddetermina fi stadju ulterjuri, u dan *in vista* tar-rapport ta’ l-esperti teknici li gja kellha quddiema; l-agir abbuziv, illegali u leziv ta’ l-interessi ta’ l-attur kien jikkonsisti ghalhekk *“li saret esproprjazzjoni de facto tal-proprjeta’ ta’ l-attur u li taghha l-Kummissarju ta’ l-Artijiet abbuzivament ippretenda li l-attur jiffirma dikjarazzjoni biex jirrinunzja ghal kull dritt ta’ kumpens fil-waqt li fil-konfront tal-Korporazzjoni Enemalta gie ippruvat, inter alia, li l-emissjonijiet tac-cumnija taghha huma nocivi ghall-proprjeta’ ta’ l-attur u dan certament imur kontra l-ligi”* u sabet li l-konvenut id-Direttur tax-Xoghlijiet huwa wkoll responsabbli ghall-konsegwenzjali espropriazzjoni *de facto* tal-proprjeta’ ta’ l-attur permezz ta’ l-approvazzjoni li ta ghall-mod kif kellha tinbena l-*Power Station* u ghalhekk ghandu jibqa’ fil-kawza u z-zewg talbiet attrici gew milqugha fil-konfront tal-konvenuti kollha *in solidum* bejniethom.

Illi ghalhekk fadal biss x’jigi deciz il-*quantum* tad-danni u dan ovvjament irid isir abbazi ta’ dawn ir-risultanzi u tat-talbiet attrici, li jindikaw kollha kemm huma li l-att nociv ghad-drittijiet ta’ l-attur kien u ghadu ezistenti u dan peress li l-bini u l-funzjonament tal-*Power Station* biswit il-proprjeta’ ta’ l-attur kien u baqa’ konsistenti sallum, tenut kont tal-fatt li l-istess attur baqa’ u ser jibqa’ fil-pussess attwali ta’ l-istess art, li l-valur taghha giet effettivament effettwat minhabba l-bini ta’ l-istess impjant, b’konsegwenzi dannuzi rriversibbli, kif indikat fid-decizjoni moghtija fuq l-ewwel zewg talbiet u anke fis-sentenza kostituzzjonali fuq citata.

Illi sabiex jigi likwidat l-istess ammont ta’ danni jirrizulta li l-ewwel gie mahtur il-Perit Valerio Schembri permezz tad-digriet tat-28 ta’ Gunju 2002. Fl-ewwel relazzjoni tieghu datata 5 ta’ Dicembru 2002 u mahlufa fit-13 ta’ Marzu 2003 huwa kien hejja stima tal-proprjeta’ tenut kont tal-post u l-lokalita’ minghajr l-ezistenza tal-*Power Station* li giet stmata fl-ammont ta’ hames mitt elf Lira Maltin (Lm500,000). Sussegwentement bid-digriet tal-25 ta’ Marzu gie inkarigat biex jaggusta l-ammont wara li saret riferenza ghad-Dok. “EC 1” u t-tnaqqis tal-frontage mmarkat bl-ittri “DB”. Fit-tieni relazzjoni tieghu datata 16 ta’ Mejju 2003 (fol. 346) dan l-ammont gie aggustat ghal erba’ mija u sittin elf Lira Maltin (Lm460,000) minhabba proprju li rrizulta li tnehhiet parti mir-recint fil-porzjon indikata u b’dan li t-tul tal-faccata li taghti ghat-triq asfaltata naqas bi kwazi n-nofs. Fl-20 ta’ Gunju 2003 huwa gie nominat sabiex jaghmel il-likwidazzjoni tad-danni li l-proprjeta’ soffriet minhabba l-bini tal-*Power Station*. Fl-ahhar relazzjoni tieghu mahlufa fil-11 ta’ Jannar 2005 (fol. 451) huwa kkonkluda li l-valur tal-proprjeta’ in kwistjoni fil-prezent huwa ta’ mitt elf Lira Maltin (Lm100,000). B’hekk meta naqqas il-valur ta’ Lm100,000 mill-valur ta’ erba’ mija u sittin elf Lira Maltin (Lm460,000) (li huwa l-valur li wasal ghalih minghajr l-ezistenza tal-*Power Station*), wasal ghall-figura ta’ tlett mija u sittin elf Lira Maltin (Lm360,000) *in linea* ta’ danni u dan bhala deprezzament fil-valur tal-proprjeta’ ta’ l-attur minhabba l-bini ta’ l-imsemmi impjant.
Illi l-konvenuti ipprezentaw nota fil-21 ta’ Jannar 2005 fejn talbu l-hatra ta’ periti addizzjonali. Fit-2 ta’ Frar 2005 il-Qorti nnominat lill-Perit Joseph Ellul Vincenti, lill-Perit Frederick Doublet u lill-Perit Godwin Abela bl-inkarigu limitat ghall-valutazzjoni tal-proprjeta’ in kwistjoni kif inhi llum bil-*Power Station* u separatament, valutazzjoni tal-istess proprjeta’ minghajr il-presenza tal-*Power Station*. Iz-zewg valutazzjonijiet kellhom isiru a bazi tal-valur tal-proprjeta’ llum.

Illi fil-fatt jekk wiehed ihares lejn il-verbal tas-seduta quddiem din il-Qorti diversament kostitwieta mill-Onorevoli

Mhallef Noel Cuschieri datat 2 ta' Frar 2005 a fol. 467 tal-process jinghad li:-

"Il-Qorti tilqa' t-talba tal-konvenuti ghan-nomina tal-periti perizjuri a spejjez ta' l-istess. Il-partijiet jaqblu li l-inkarigu tal-periti addizzjonali ghandu jkun limitat ghall-valutazzjoni tal-proprjeta' inkwistjoni kif inhi llum bil-"Power Station" u separatament, valutazzjoni tal-istess proprjeta' minghajr l-presenza tal-Power Station. Iz-zewg valutazzjonijiet ghandhom isiru abbazi tal-valur tal-proprjeta' llum".

Illi dawn il-Periti addizzjonali halfu r-relazzjoni taghhom fil-5 ta' Awissu 2005. Huma hadu in konsiderazzjoni l-fatt li qabel inbniet il-*Power Station*, il-fond in kwistjoni kien proprju fuq il-bahar igawdi l-veduti tal-bahar kif ukoll l-arja sana tal-bahar. Huma nnutaw li meta beda jitqatta' l-blat dan beda jintefa' gol-bahar taht il-villa tieghu u b'hekk giet reklamata bicca kbira mill-bahar u li fi stadju ulterjuri gew mibnija tankijiet kbar tal-hadid ghall-hazna taz-zejt ghall-istess *Power Station*. Dan ikkawza certu tniggis fl-arja.

Illi *inoltre'* hadu in konsiderazzjoni l-fatt li qabel ma nbniet il-*Power Station*, il-villa tal-attur kienet qeghda f'arja wahidha bla ebda hsejjes u rwejjah u ndhil minn terzi, u kienet tgawdi mhux biss veduti spettakolari izda wkoll arja pura tal-kampanja w tal-bahar. Kif tinsab illum, il-villa tal-attur giet imdawra fuq zewg nahat bil-*Power Station*, cumnija w tankijiet taz-zejt fost affarijiet varji ohra li mhux biss huma storbjuzi izda jerhu certi gassijiet u dhahen li huma wkoll inkwinanti. Inoltre' li dan l-inkwinament jikkawza *acid rain* li tigi depozitata fuq l-arja madwar il-*Power Station* u li mhux biss tikkawza dannu fiziku lill-bini izda li mhiex rakkomandabbli li wiehed ighix f'arja simili ghaliex tista' tkun ta' dannu fiziku ghall-persuna.

Illi ghalhekk huma stmaw il-valur tal-binja flimkien mal-art madwarha kif ukoll is-*swimming pool* u *drive in* mit-triq asfaltata "*fis-suq illum libera w franka, il-binja, swimming pool, lkoll fuq arja ta' cirka 9,350 metri kwadri, minghajr il-prezenza tal-Power Station, cumnija, tankijiet tal-hazna taz-zejt u ingenji ohra varji w minghajr l-art reklamata mill-bahar, is-somma ta' seba' mija u hamsin elf liri Maltin*

(Lm750,000)”. Illi min-naha l-ohra *“fis-suq illum kif imdawra bil-Power Station, cumnija, tankijiet taz-zejt u ingenji ohra varji w bl-art reklamata mill-bahar, is-somma ta’ mitejn elf lira Maltin (Lm200,000)”.* Illi ghalhekk bhala danni rizultanti minn tali relazzjoni huwa fl-ammont ta’ hames mija u hamsin elf lira Maltin (Lm550,000) u jidher car mill-istess relazzjoni li l-istess art tal-attur kienet effettivament ghadha sallum qed tbati mill-istess konsegwenzi tal-bini u l-uzu ta’ l-impjant in kwistjoni

Illi l-konvenuti pprezentaw rikors quddiem din il-Qorti diversament presjeduta fis-6 ta’ Dicembru 2005 fejn talbu l-hatra ta’ perit tekniku biex jistma l-valur tal-fond in kwistjoni fl-1991-1992, (talba li skond l-istess konvenuti kienet gja saret b’rikors tat-3 ta’ Ottubru 2002, li izda l-Qorti kif diversament presjeduta kienet astjeniet milli tiehu konjizzjoni ta’ l-istess b’digriet datat 23 ta’ Ottubru 2002 (a fol. 277)) u biex jistma d-deprezzament tal-proprjeta’ f’dak iz-zmien. Ghalhekk permezz tad-digriet tal-11 ta’ Jannar 2006 gie nominat il-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jaghmel stima tal-immobbli bil-valuri tas-sena 1991-1992 wara li jiehu konjizzjoni tal-atti tal-kawza u dan bla pregudizzju ghall-posizzjoni ta’ kull parti f’din il-kawza kif jidher a fol. 512 tal-process.

Illi r-relazzjoni tal-Perit Tekniku A.I.C. Mario Cassar giet mahlufa fl-24 ta’ Frar 2006. Il-valur tas-suq tal-proprjeta’ fl-1991-1992 li ta l-Perit Tekniku kienu s-segwenti: *“il-fond li jikkonsisti f’terraced villa li tokkupa footprint ta’ madwar 240 metru kwadru, u mdawwra b’art ta’ madwar 9110 metri kwadri – minghajr il-Power Station u bil-foreshore originali jammonta ghal madwar tlett mitt elf lira Maltin (Lm300,000)”.* Filwaqt li *“il-fond li jikkonsisti f’terraced villa li tokkupa footprint ta’ madwar 240 metru kwadru, u mdawwra b’art ta’ madwar 9110 metri kwadri – bil-Power Station u bil-foreshore reklamat kif jinsab fil-prezent jammonta ghal madwar sebghin elf lira Maltin (Lm70,000)”.* B’hekk dan ifisser li jekk wiehed jimxi bil-valuri tal-1991 u 1992 sar deprezzament dak in-nhar ta’ Lm230,000.

Illi ghalhekk jidher li f'dak l-istadju tal-proceduri, l-konvenuti qed isostnu li l-valutazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni ghandha tkun limitata ghaz-zmien qabel u wara li nbniet il-*Power Station* u dan skond huma *ai termini* ta' l-**artikolu 1045 tal-Kodici Civili.**

Illi skond l-**artikolu 1045 tal-Kap 16** jinghad li:-

"Il-hsara li l-persuna responsabbli ghandha twiegeb ghaliha, skond id-disposizzjonijiet ta' qabel, hija t-telf effettiv li l-eghmil taghha jkun gieb direttament lill-parti li tbati l-hsara, l-ispejjez li din il-parti setghet kellha taghmel minhabba l-hsara, it-telf tal-paga jew qliegh iehor attwali, u t-telf ta' qliegh li tabti l-quddiem minhabba l-kapacita' ghal dejjem, totali jew parzjali, li dak l-eghmil seta' jgib".

Illi dan l-artikolu jipprovdi kif ghandhom jitqiesu d-danni cioe' li l-hsara li l-persuna responsabbli ghandha twiegeb ghaliha "*hija t-telf effettiv li l-eghmil taghha jkun gieb direttament lill-parti li tbati l-hsara ispejjez li din il-parti setghet kellha taghmel minhabba l-hsara, it-telf tal-paga jew qliegh iehor attwali….".* B'riferenza ghall-kaz odjern jidher car li dak li kkawza d-danni lill-istess art ta' l-attur kien il-bini u thaddim tal-*Power Station*, u dan l-agir illegali kien hekk mill-mument li inbniet l-istess *Power Station* sallum, tant li huwa dan kollu li gie misjub bhala illegali, abbisiv u dannuz fil-konfront ta' l-attur, tant li bil-bini ta' l-istess impjant biswit l-art tar-rikorrenti, minghajr ma' l-istess properjeta' giet esproprjieta, gie kkonsidrat bhala att ta' espropropriazzjoni *de facto* u lesiv tad-drittijiet ta' proprjeta' ta' l-attur, sitwazzjoni li kienet ezistenti fin-1991 u ghadha hekk sallum, b'dan li jista' jinghad, u hekk jirrizulta mis-sentenza citata fuq l-ewwel zewg talbet, li l-istess dannu kien u ghadu qed jigi soffert mill-attur bl-agir *da parte* tal-konvenuti, li hallew is-sitwazzjoni l-istess sallum; tant huwa minnu dan li l-proprjeta' in kwistjoni kienet u baqghet f'idejn l-attur u hekk jidher li baqghet is-sitwazzjoni sad-data tad-decizjoni ta' din il-kawza.

Illi f'dan is-sens hija wkoll is-sentenza fuq ampjament citata dwar l-ewwel zewg talbiet attici fejn irreferiet ghall-fatt li bil-bini ta' l-istess impjant vicin il-proprjeta' ta' l-attur

kienet saret espropriazzjoni *di fatto*, li kienet u ghadha *in vigore*, u l-istess baqghu nocivi ghall-attur, l-emmissjonijiet mic-cumnija u l-inkonvenjenti kollha li huma msemmija fir-relazzjonijiet kollha teknici anke f'din il-kawza, apparti dawk indikati fis-sentenza kostituzzjoni citata.

Illi fil-verita' meta gew milqugha l-ewwel zewg talbiet attrici dawn gew milqugha ovvjament fil-kuntest tal-premessi attrici u fl-ewwel zewg talbiet attrici li jirreferu l-agir tal-konvenuti hemm deskritt u fis-sentenza parzjali specifikat kien u *"ghadu abbusiv, illegali u lesiv tal-interessi tal-attur"* u b'hekk huwa car li d-danni li qed jirreferi ghalihom l-attur, u li gew dikjarati responsabbli ghalihom il-konvenuti bis-sentenza citata li laqghet l-ewwel zewg talbiet attrici, kienu qed jrreferu ghall-agir kontinwu u konsistenti tal-konvenuti, bil-bini tal-*Power Station* sad-data tad-decizjoni, ladarba mhux kontestat li l-agir lesiv baqa' jissussisti kemm bil-bini ta' l-istess *Power Station*, u bil-posizzjoni legali ta' l-attur u ta-konvenuti, li baqghet l-istess, anke wara s-sentenza tas-6 ta' Gunju 2002.

Illi dan huwa ta' mportanza vitali anke fil-kuntest tas-sottomissjoni tal-konvenuti li ccitaw s-sentenza fl-ismijiet **"Baruni Nicholas Depiro d'Amico Inguanez et vs Kummissarju tal-Artijiet et"** (Cit.Nru: 100/02/JA – 16 ta' Ottubru 2006) fejn hemm il-Qorti waslet biex takkorda d-danni bbazati fuq il-valur lokatizju ta' l-immobbli fiz-zmien meta ttiehdet l-art. Izda f'dak il-kaz l-atturi kienu qed jitolbu danni peress li l-art ittiehdet mill-pussess taghhom, u d-danni kienu jikkonsistu f'kumpens ghat-telfien ta' tali pussess, mentri fil-kaz odjern l-attur qed jitlob danni peress li bil-bini, l-ezistenza u l-operazzjoni tal-*Power Station*, il-valur tal-proprjeta' tieghu gie deprezzat b'mod mill-iktar serju, u baqa' hekk jigi pregudikat, proprju ghaliex huwa baqa' fil-pussess u proprjetarju ta' l-istess art, mentri l-istess impjant baqa' jopera u jikkawza l-inkonvenjenti ndikati fir-rapporti teknici, u dan baqa' jsehh minghajr mal-konvenuti jew uhud minnhom ipprocedew sabiex jesproprijaw l-istess art u joffru kumpens skond il-ligi lill-attur.

Illi b'hekk is-sitwazzjoni odjerna hija ferm differenti minn dik tal-kawza fuq citata u dan proprju ghaliex din ma hijiex kawza dwar tehid ta' pussess izda dwar tnaqqis reali fil-valur tal-proprjeta' b'kawza ta' l-agir tal-konvenuti bil-bini u l-operazzjoni ta' l-impjant indikat, u bin-nuqqas li l-konvenuti jagixxu sabiex ma jipregudikawx id-dritt ta' proprjeta' ta' l-attur, proprjeta' li kienet u baqget ta' l-attur, izda b'valur serjament kompromess, li jwassal ghall-deprezzament reali fil-valur intrinsiku ta' l-istess proprjeta' li l-attur qed ibati il-konsegwenzi tieghu sallum.

Illi ovvjament dan il-fattur huwa bla dubju fundamentali ghaliex kif jirrizulta mid-diversi relazzjonijiet li gew prezentati li l-valur tal-proprjeta' nizel drastikament bil-bini tal-*Power Station*. Infatti anki jekk kellu biss jigi kkunsidrat il-valur tal-proprjeta' fiz-zmien tal-1991-1992 bhala danni diga' jirrizulta li kien fl-ammont ta' Lm230,000. Izda din il-Qorti mhiex se tillimita ruhha biss ghad-danni kif irrizultaw fl-1991-1992 u dan peress li c-citazzjoni attrici qed tirreferi kemm ghall bini u kif ukoll ghat-thaddim ta' l-istess *Power Station* u l-effetti dannuzi li l-istess kellhom u ghad ghandhom fuq il-proprjeta' ta' l-attur, li l-Awtoritajiet ghazlu li jhallu f'idejn l-attur, u b'hekk l-attur kien u ghadu qed isofri d-dannu kkagnat b'dan kollu, kif indikat fis-sentenza gja moghtija fl-ismijiet premessi, li rreferiet li dan kollu jwassal ghall-espropriazzjoni *de facto* tal-proprjeta' ta' l-attur, li ovvjament baqghet tissussisti, kif indikat fic-citazzjoni u l-ewwel zewg talbiet attrici.

Illi infatti hawnhekk huwa opportun li ssir referenza ghall-kawza fl-ismijiet **"L-Onor. Perit Dominic sive Duminku Mintoff et"** (Rik.Nru: 470/94/GC – 30 ta' Awissu 2004). Il-*fattispecie* ta' dak il-kaz huma simili ghal dawk tal-kawza odjerna. Infatti kif huwa risaput *si tratta* dwar l-istess sit u l-istess kwistjoni fis-sens li kien hemm il-bini tal-*Power Station*. Dik l-Onorabbli Qorti li kienet fil-gurisdizzjoni Kostituzzjonali taghha qalet hekk:-

"F'dan il-kuntest ghandu jigi puntwalizzat li fl-imsemmija sentenzi precedenti ntqal li r-rikorrenti '<u>sofrew u ghadhom isofru vjolazzjoni tad-dritt fondamentali taghhom'</u>. Ghalhekk peress li l-kumpens qed jigi deciz b'din is-

sentenza ser jittiehed in konsiderazzjoni it-trapass taz-zmien minn meta nbniet il-Power Station sal-gurnata tal-lum. Dan ser ikun rifless fis-somma li ser tigi likwidata;

Hi ukoll opinjoni ta' din il-Qorti li m'ghandux biss jittiehed il-valur intrinsiku tal-proprjeta' in kwistjoni".

Illi imbaghad l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' Lulju 2006 irrimarkat li *"Meta si tratta ta' rimedju li qed jigi tradott ghal wiehed pekunjarju, il-kwantifikazzjoni trid issir piu' o meno arbitrio boni viri, u wiehed ma jistax jippretendi xi precizjoni matematika".*

Illi jigi rilevat li kif nnota sew l-abbli perit legali Dr. Joseph Micallef Stafrace fir-relazzjoni tieghu hemm riferenza mhux biss ghal dak kollu li gie ndikat mill-esperti teknici, li effetwa negattivament il-proprjeta' ta' l-attur, izda wkoll li l-fattispecie tal-kaz odjern huma identici ghall-kaz kostituzzjanali fuq riferit, bid-diferenza li wahda saret bi procedura kostituzzjonali, filwaqt li dik il-kawza odjerna saret abbazi ta' danni kkagunati b'riserva ghal kull azzjoni ta' natura kostituzzjonali.

Illi pero' altrimenti z-zewg proceduri jittrattaw dwar lezjoni tad-drittijiet ta' proprjeta' u dan fl-istess zona u kontra awtoritajiet u ghalhekk din it-talba hija wahda ta' azzjoni ta' risarciment ta' danni kkagunati minhabba l-atti kollha lezivi riskontrati fic-citazzjoni attrici u milqugha fis-sentenza precedenti moghtija fuq l-ewwel zewg talbiet attrici, u dawn l-atti kienu u baqghu ezistenti sallum inkluz dawk indikati f'paragrafu 6 tat-tieni relazzjoni tal-perit legali dwar rovinar ta' l-ambjent, hsejjes, u tniggis ta' l-arja, li baqa' konsistenti sallum, u li gew amplifikati fis-sentenza moghtija fl-ismijiet premessi datata 6 ta' Gunju 2002 anke b'referenza ghas-sentenza kostituzzjonali moghtija fejn mhux irreferit ghall-pregudizzju li l-art ta' l-attur soffriet u qed isofri minhabba l-bini u t-thaddim tal-*Power Station* izda wkoll ghall fatt li bil-mod kif il-Kummissarji ta' l-Art agixxa effettivament saret espropriazzjoni *de facto* ta' l-art ta' l-attur mertu tal-kawza odjerna u dan sar bi ksur tad-drittijiet ta' proprjeta' ta' l-attur peress li *"l-ebda Stat ma ghandu tah0t il-kappa jew*

pretest tal-utilita' pubblika jew interess nazzjonali privelegg assolut li, jaghmel x'jaghmel, jippretendi xi ezenzjoni assoluta minn responsabbilta` ghal ingerenzi fid-dritt ta' proprjeta' u tal-pacifiku godiment taghha, jekk dan jirrizulta protett taht l-Ewwel Protokoll Addizzjonali".

Illi iktar minn hekk il-kwadru tac-citazzjoni attrici jidher car kemm mill-premessi u l-ewwel talbiet li jirreferu ghad-dannu kontinwu li ghadu qed isofri l-attur, kif ukoll minn dak li qalet l-istess decizjoni msemmija fid-dawl ta' l-eccezzjoni tal-Korporazzjoni Enemalta fejn qalet li:-

"Da parti tal-Korporazzjoni Enemalta, din tippretendi li ma hi bl-ebda mod responsabbli ghad-danni li allegatament qed isofri l-attur*. Id-danni mhumiex aktar allegazzjoni izda gew ippruvati. Naturalment qed tigi riservata n-nomina ta' espert arkirett biex jiddetermina d-danni strutturali ghal stadju ulterjuri".* Saret riferenza wkoll ghall-agir tal-konvenut il-Kummissarju ta' l-Artijiet li ppretenda li l-attur jiffirma dokument fejn jirrinunzja ghal kull dritt ta' danni talvolta spettanti lilu u dan wara li l-istess konvenut naqas li jiffinalizza l-proceduri ta' esproprjazzjoni, azzjoni li l-istess Qorti fl-istess sentenza sejhet bhala abbusiva, kif huma lezivi wkoll l-emissjonijiet mic-cumnija li hemm fl-istess impjant, b'effett dirett fuq id-dritt patrimonjali ta' l-attur, effett negattiv u konsistenti li gie msejjah bhala irriversibbli.

Illi ma hemm l-ebda dubju li *"il diritto al risarcimento del danno causato da illecito e' un diritto fondamentale; ……..danno risarcibile e' la lezione di un interesse…. Ci sara' il damnum emergens, cjoe' una effettiva dimunizione patrimoniale, o il lucrum cessans, cioe' un mancato guadagno, oppure l'uno e l'altro"* (***Alberto Trabucchi* – Istituzzioni di Diritto Civile –** para. 94).

Illi effettivament dan ifisser li f'dan il-kaz li l-attur ghandu jigi kkumpensat ghat-telf li attwalment u realment sofra u qed isofri u ghalhekk il-valutazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni sabiex jigu decizi d-danni sofferti mill-attur ghandu jkun dak ta' llum u mhux kif qeghdin isostnu l-konvenuti llum. Dan ghaliex ladarba l-proprjeta' tal-villa in

kwistjoni se tibqa’ ghand l-attur ifisser li huwa ghadu qed isofri t-telf effettiv tal-possediment tieghu anke illum u fuq hekk hija ppermjata l-azzjoni attrici, li l-ewwel zewg talbiet taghha gja gew milqugha.

Illi din il-Qorti tinnota wkoll li l-istess konvenuti stennew proprju sa l-ahhar, u biss wara li l-periti addizzjonali pprezentaw ir-rapport taghhom, biex jitolbu li jerga’ jinhatar perit tekniku sabiex jaghti stima tal-valur tal-fond fiz-zminijiet meta nbniet il-*Power Station*. Dan meta hemm verbali fl-atti tal-kawza fejn meta nhatar l-Perit Tekniku Valerio Schembri (li pprezenta tlett rapporti) u l-periti addizzjonali filwaqt li qablu fuq it-termini tan-nomina tal-periti teknici addizjonali tant li gie verbalizzat li:-

“Il-Qorti tilqa’ t-talba tal-konvenuti ghan-nomina tal-periti perizjuri a spejjez ta’ l-istess. Il-partijiet jaqblu li l-inkarigu tal-periti addizzjonali ghandu jkun limitat ghall-valutazzjoni tal-proprjeta’ inkwistjoni kif inhi llum bil-“Power Station” u separatament, valutazzjoni tal-istess proprjeta’ minghajr l-presenza tal-Power Station. Iz-zewg valutazzjonijiet ghandhom isiru abbazi tal-valur tal-proprjeta’ llum”.

Illi ovvjament li dan fih innifsu jimmilita kontra t-tezi tal-konvenuti llum riproposta b’rikors datat 6 ta’ Dicembru 2005, ghaliex jidher li minkejja r-rikors tat-3 ta’ Ottubru 2002, din il-posizzjoni giet abbandunata bil-verbal fuq indikat li sar fis-seduta tat-2 ta’ Frar 2005 (fol.467), u fil-fatt jidher car li fic-citat digriet u verbal tal-partijiet, l-istess konvenuti qabblu li l-valutazzjoni kellha ssir fuq dak li gie indikat bhala *“valur tal-proprjeta’ llum”* u dan huwa iktar sinifikanti meta hawn *si tratta* ta’ rapport ta’ periti perizjuri u din il-Qorti thoss li dak verballizat ukoll jorbot lill-partijiet fil-kawza inkluzi l-konvenuti odjerni kif gie ritenut fil-kawzi **“Farmacista Giuseppe Debono vs Giovanna Debono”** (A.C. 13 ta’ Marzu 1953 – XXXVII.i.99); **“Geranzio Bartolo et vs Angelo Caruana”** (P.A. JSP) – 11 ta’ Dicembru 1992) u **“Carmelo Farrugia vs Grezzju Farrugia et”** (A.I.C. – 16 ta’ Marzu 2005) li jwasslu sabiex jinghad li n-natura guridika tal-verbal maqbul bejn il-partijiet f’kawza jimplika li dan jorbot lill-partijit kollha fil-

kawza **"Direttur ta' l-Agrikoltura vs Remigio Galea"** (A.C. – 30 ta' Marzu 1987).

Illi ghalhekk tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz ma hemm l-ebda dubju li l-istess attur ghandu jinghata kumpens adegwat biex jaghmel tajjeb ghad-dannu li huwa sofra bit-telf ta' valur jew deprezzament tal-proprjeta' tieghu kkawzat bl-agir illegati tal-konvenuti, iddikjarat bis-sentenza moghtija fis-6 ta' Gunju 2002, u din il-Qorti thoss li dan jista' jsir biss billi hija tadotta r-relazzjoni mahlufa mill-periti addizzjonali fil-5 ta' Awissu 2005 aktar 'il fuq imsemmija, fejn ddikjaraw li minhabba li l-art u l-proprjeta' ta' l-attur hija mdawra bil-*Power Station,* cumnija, tankijiet taz-zejt u ingenji ohra varji u bl-art reklamata mill-bahar il-binja fis-suq tallum tiswa' mitejn elf lira Maltin (Lm200,000), meta fin-nuqqas ta' tali mpjant u kieku kollox baqa' fl-istat naturali li kienet tinsab fih qabel il-prezenza tal-*Power Station*, il-valur ta' l-istess proprjeta' ta' l-attur fis-suq tallum kien ikun ta' seba' mija u hamsin elf liri Maltin (Lm750,000). Konsegwentement jidher u jirrizulta li d-danni sofferti mill-attur minhabba l-agir illegali tal-konvenut huwa fl-ammont ta' hames mija u hamsin elf lira Maltin (Lm550,000) u dan huwa effettivament d-dannu li soffra l-attur minhabba l-azzjonijiet kollha illegali tal-konvenuti kif deskritti fis-sentenza gja moghtija f'din il-kawza fejn l-ewwel zewg talbiet gew gja milqguha.

III.   KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, u fil-waqt li taghmel riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet premessi datata 6 ta' Gunju 2002 moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef David Scicluna, fejn gew milqugha l-ewwel zewg talbiet attici fil-konfront tal-konvenuti *in solidum bejniethom,* **tilqa' t-tielet u r-raba' talbiet attrici** fis-sens hawn deciz b'dan illi:-

3. Tillikwida d-danni sofferti mill-attur fl-ammont ta' hames mija u hamsin elf lira Maltija (Lm550,000);

4. Tikkundanna lill-konvenuti *in solidum* jhallsu lill-attur is-somma ta’ hames mija u hamsin elf lira Maltin (Lm550,000) hekk likwidata.

Bl-ispejjes inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali datata 12 ta’ Frar 1993 kontra l-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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