TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR DR MARSETTE PORTELLI XERRI LL.D., LL.B., N.P., LL.D., M.A., Dip. Tesol (Trinity)

Seduta ta' nhar il-Erbgħa, 22 ta' Mejju, 2024

Talba Numru: 16/2020 (MPX)

Grazio (K.I. 70950G) u Connie konjuġi Sultana (K.I. 62860G)

Vs

Patrijiet Franġiskani Minuri Konventwali

Preliminari:

It-Tribunal;

Ra l-avviż tat-talba tal-atturi, fejn ippremettew illi l-konvenut għandu jħallas lill-istess atturi, in konnessjoni ma' xogħlijiet li huma għamlu fil-blokk li minnu tifforma parti l-propjetà ossia l-garaxxijiet tal-atturi, is-somma kumplessiva ta' elf ewro u wieħed (€1,001), fosthom spejjeż mal-ARMS Limited fl-ammont ta' sitt mija, ħamsa u erbgħin ewro (€645), spejjeż tal-Perit fl-ammont ta' mitejn, sitta u tlettin ewro (€236) u spejjeż mal-Awtorità tal-Ippjanar fl-ammont ta' mija u għoxrin ewro (€120), hekk kif jidher mid-dokumenti hawn annessi;

Illi minkejja li l-konvenuti għamlu diversi wegħdiet li huma ser iħallsu dawn l-ispejjeż, tali ħlasijiet baqgħu ma sarux u l-istess spejjeż kienu kostretti jħallsuhom l-atturi.

Bl-ispejjeż tal-preżenti proċedura, tal-Ittra Uffiċċjali nru 334/2020 u bl-imgħaxijiet skont il-Liġi u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni li għaliha minn issa huma inġunti.

Ra r-risposta tal-konvenuti l-Patrijiet Franġiskani Minuri Konventwali li wieġbu kif ġej:-

1. *«Illi il-kawza għandha tiġi trattata f' Malta u mhux f'Ghawdex. Ghalhekk qed tinghata l-eccezzjoni tal-inkompetenza ta' dan it-Tribunal u dan a buzi tal-Art. 3 (4) tal- Att dwar it-Tribunal tat-Talbiet Zghar; u dan stante li r-residenza tal-konvenuti hija Malta u l-kawza tittratta talba sempliċi ghal hlas.*

2. *Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

3. *Illi l-konvenuti qatt ma weghdu jew obbligaw ruhhom li ihallsu dawn l-ispejjez u dan kif ser jirrizulta mit-trattazzjoni.*

4. *Illi dawn l-ispejjez ovvjament kienu obbligati ihallsuhom l-atturi u dan kif ser jiġi pruvat fit-trattazzjoni.»*

Ra l-atti kollha tal-proċess;

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata tal-attur Grazio Sultana, fejn spjega illi huwa u martu kellhom żewg garaxxijiet fi Triq ir-Rabat, Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, l-arja ta' liema però ma kinitx tagħhom. Jgħid illi peress li l-garaxxijiet kien ilhom mibnija, u peress li l-arja tal-istess garaxxijiet kienet tal-Patrijiet Franġiskani Minuri Konventwali tal-Belt Valletta, kien ġie avviċinat mill-Provinċjal tal-Ordni, Patri Alfred Calleja, li kien talbu sabiex iwaqqa' l-garaxxijiet u jerga' jibnihom a spejjeż tagħhom. Jispjega li peress li kien ser isir dan l-iżvilupp, huwa, min-naħa tiegħu, kien aċċetta, wara ħafna diskussjonijiet, u kien talab li jagħmel basement taħt l-istess garaxxijiet, liema xogħlijiet fil-livell sotterran saru a spejjeż tiegħu. Iżid jgħid illi fil-garaxxijiet kellu d-dawl u l-ilma, u li meta xtara l-garaxxijiet, dawn is-servizzi sabhom hemm. Jgħid li ma xtaqx li dawn jitneħħew, iżda min-naħa tal-patrijiet, huma insistew li dan is-servizz

jitneħħa. L-istess attur jgħid illi min-naħa tagħhom il-patrijiet dejjem insistew li huma kienu ser jieħdu ħsieb dan ix-xogħol u għalhekk kien ser jaqilgħu u jerġgħu jdaħħlulu dawn is-servizzi a spejjeż tagħhom;

Jgħid illi fid-29 ta' Novembru, 2014, kien sar kuntratt għand in-Nutar Dr Maria Grima bejn l-atturi u bejn Patri Alfred Paul Calleja għan-nom tal-Provinċja konvenuta sabiex jitwaqqa' l-bini tal-patrijiet u l-garaxxijiet tagħhom, li kienu jmissu minn taħt u mill-ġenb mal-bini tal-patrijiet, u li l-garaxxijiet tagħhom jerġgħu jinbnew mill-ġdid.

Iżid jispjega li għall-ħabta ta' April, jew ftit wara, tas-sena elfejn u ħmistax (2015), Patri Alfred Calleja kien avviċinah u qallu li ried jaqla' l-meters tad-dawl u l-ilma iżda huwa kien irrifjuta bil-qawwa. Jgħid li kien biss wara li kienu offrewlu li jkopru l-ispejjeż biex jitneħħew u jerġgħu jiġu installati xħin ikun lest il-bini li huwa u martu aċċettaw biex dan isir. Jgħid li fil-fatt kienu ffirmawlhom biex jaqilgħu s-servizz u infatti dak il-ħlas kienu għamluh huma. Iżid jgħid li dan kien sar bil-kundizzjoni li biex jitneħħew iż-żewġ meters kif ukoll biex jerġgħu jitpoġġew iż-żewġ meters kienu ser iħallsu l-ispejjeż kollha l-provinċja.

Jgħid li minkejja li għadda ż-żmien, u l-garaxxijiet u l-blokka nbnew, is-servizz tad-dawl u l-ilma baqa' ma ġiex. Iżid li min-naħa tiegħu kitbilhom u insista magħhom kemm-il darba biex jerġgħu jdaħħlulu s-servizz tad-dawl u l-ilma.

Jispjega li ma setax jibqa' mingħajr dawl u ilma peress li spiċċa li, minfuq li kien għamlilhom pjaċir, il-propjetà tiegħu ma setax jużaha. Għalhekk, ma kellux alternattiva oħra għajr li, minkejja li l-ftehim kien li jieħu l-proċeduri neċessarji.

Jgħid li b'kollox hemm mija u għoxrin ewro (€120) spejjeż lill-Awtorità tal-Ippjanar, mitejn u sitta u tletin Ewro (€236) spejjeż tal-Perit Edward Scerri, u sitt mija u ħamsa u erbgħin ewro (€645) spejjeż lil Arms Limited biex jerġa' jiddaħħal is-servizz.

Ra l-affidavit tal-attriċi, Connie Sultana, fejn iżżid tispjega illi hija u żewġha kienu talbu lill-konvenuti jħallsuhom l-ispejjeż, però dawn

kienu bagħtulhom lura li ser iħallsu tliet mija u ħamsa u ħamsin ewro (€355) biss, u kienu bagħtu ċekk ta' tliet mitt ewro (€300);

Ra x-xhieda ta' Mark Cini, mogħtija fis-seduta tat-23 ta' Frar, 2023, fejn ġie mitlub jixhed dwar applikazzjoni għall-*compliance certificate* minn Grazio Sultana;

Ra x-xhieda ta' Leanne Vella, mogħtija wkoll fis-seduta tat-23 ta' Frar, 2023;

Ra n-nota ta' Mark Cini, bħala rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, li permezz tagħha esibixxa d-dokumenti relatati mal-Compliance CMP11853, marbut mal-permezz PA258/17, u kopja tal-irċevuta tal-ħlas ta' sittin ewro (€60) marbut mal-applikazzjoni għall-Compliance Certificate CMP 11853;

Ra l-affidavit tal-Perit Edward Scerri, li permezz tiegħu kkonferma li huwa kien ġie inkarigat minn Grazio Sultana biex jissottometti applikazzjoni għall-ħruġ taċ-ċertifikat ta' konformità mal-Awtorità tal-Ippjanar rigward propjetà fl-indirizz 6, Triq ir-Rabat, Marsalforn, iż-Żebbuġ, Għawdex. Jgħid li l-ewwel applikazzjoni ddaħħlet fis-16 ta' Jannar, 2020, in segwitu ta' liema ġew rikjesti mill-Awtorità tal-Ippjanar dokumenti ulterjuri, li kellhom jiddaħħlu mill-perit responsabbli mill-iżvilupp. Jgħid li peress li dawn ma ġewx sottomessi fil-ħin, l-applikazzjoni ġiet rifjutata;

Iżid jgħid li, sussegwentement, il-klijent kien tah struzzjonijiet biex jissottometti t-tieni applikazzjoni, liema applikazzjoni ġiet approvata fid-9 ta' Ġunju, 2020.

Jgħid li huwa ħareġ kont ta' tliet mija u sitta u ħamsin ewro (€356), li kien saldat mill-attur.

Ra l-ftehim li sar bejn il-kontendenti, datat id-29 ta' Novembru, 2014;

Ra l-Affidavit ta' Patri Alfred Calleja, li permezz tiegħu qal li huwa kien Ministru Provinċjal tal-Provinċja ta' Malta tal-Patrijiet Franġiskani konventwali mis-sena 2011 sas-sena 2015;

Jgħid li fil-bidu tal-2013, kien talab lil ċerta ħabib tiegħu, John Sciberras, Perit irtirat, biex jagħtih opinjoni professjonali fuq il-propjetà Dar Paċi u Ġid, li l-Provinċja kellha fi Triq ir-Rabat, Marsalforn, Għawdex, fejn id-deċiżjoni sussegwenti kienet li din titwaqqa' u tinbena mill-ġdida.

Jgħid li mill-ewwel u t-tieni sular din il-propjetà kienet tirkeb fuq żewġ garaxxijiet qodma ħafna li kienu fil-livell tat-triq, u li kienu propjetà ta' Grezzju u Concetta Sultana. John Sciberras kien tal-opinjoni li kien jagħmel iktar sens jekk il-binja titwaqqa' kollha, jipifieri bil-garaxxijiet b'kollox, u tinbena mill-ġdid.

Iżid jispjega li sar kuntatt ma' Grezzju Sultana, u wara laqgħa li saret fil-garaxxijiet tiegħu, il-Provinċja għamlitlu l-proposta datata 6 ta' Ġunju, 2014, li ġiet anness mal-affidavit. Jgħid li ftit wara John Sciberras kien qallu li kien irċieva telefonata mingħand il-Perit Leli Vella f'isem il-koppja Sultana, li ma kinux lesti jilqgħu l-proposta.

Jgħid li, għalhekk, f'Awwissu 2014, iddaħħlet applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar għat-twaqqigħ u bini mill-ġdid tal-propjetà tal-Provinċja biss. Din l-applikazzjoni saret mid-ditta ta' Periti Med Design Ltd, li kienu tqabbdu mill-Provinċja sabiex jiddisinjaw u jissorveljaw ix-xogħol kollu. Wara li f'Ottubru, 2014, l-Awtorità waħħlu mal-bini l-antik notifika tal-applikazzjoni PA 3282/14 biex kulħadd ikun infurmat bl-intenzjoni tal-Provinċja, il-koppja Sultana għamlu kuntatt tramite John Sciberras u esprimew ix-xewqa li jaċċettaw il-proposta li kienet saritilhom f'Ġunju, 2014, li jipparteċipaw fil-proġett.

Jispjega li wara laqgħa li saret mal-atturi, il-Provinċja ddeċidiet li din ix-xewqa ta' Sultana tigi milqugħa, basta jidħlu għall-ispejjeż żejda li kienu ser isiru mal-Awtorità tal-Ippjanar u l-Periti reponsabbli biex isiru l-emendi neċessarji. F'dan ir-rigward ġiet redatta skrittura privata, datata 29 ta' Novembru, 2014, kopja ta' liema ġiet ukoll annessa mal-affidavit.

Jgħid li wara li saret din l-iskrittura, saru pjanti ġodda u ġiet emendata l-applikazzjoni. Iżid jgħid li f'laqgħa sussegwenti, John Sciberras semma li kien ġie avviċnat mill-attur sabiex il-meter tal-elettriku ma

jinqalax, għal liema John Sciberras esprima l-oġġezzjoni tiegħu, u għalhekk, il-Provinċja kienet offriet li tħallas iċ-charges neċessarji sabiex l-atturi jkunu jistgħu japplikaw għat-tneħħija tal-meter il-qadim u għall-istallazzjoni tal-meter il-ġdid.

Iżid jgħid li kienu ċċekkjaw mal-formoli tal-ARMS, minn fejn irriżulta li l-ispejjeż relattivi kienu jammontaw għal tliet mija u ħamsa u ħamsin ewro (€355), liema ammont tniżżel fl-ittra li kienu bagħtu lill-atturi, fit-30 ta' Jannar, 2016.

Ra l-Affidavit ta' John Sciberras, fejn oltre dak spjegat minn Patri Alfred Calleja jżid jgħid li mal-faċċata tal-propjetà li kellha titwaqqa' kien hemm imwaħħla diversi wajers, u allura beda jħabrek biex dawn jitneħħew mill-iktar fis possibbli. Jgħid li l-applikazzjoni għat-tneħħija tal-meter tad-dawl ta' Dar Paċi u Sliem kienet diġà saret, u allura ċempel lil Grezzju Sultana sabiex japplika għat-tneħħija tal-meter tad-dawl tal-garaxx kollu. Sultana kien qallu li ma xtaqx jagħmel dan biex ma jidħolx fi spejjeż, u kien għalhekk li ġie offrut li l-ispejjeż relatati mat-tneħħija u rinstallazzjoni tal-meters tagħmel tajjeb għalihom il-Provinċja.

Ra l-kontroeżamijiet kollha;

Ikkunsidra:

Illi minn dak li jirriżulta mill-provi prodotti miż-żewġ partijiet, dan it-Tribunal seta' jislet is-segwenti punti:

In segwitu tad-deċiżjoni milħuqa mill-atturi, u ċjoè dik li l-garaxxijiet propjetà tagħhom kellhom ukoll jiffurmaw parti mill-applikazzjoni għal demolizzjoni u żvilupp sottomessa mal-Awtorità tal-Ippjanar, il-partijiet daħlu fi ftehim, attestat min-Nutar Dottor Maria Grima, datat id-29 ta' Novembru, 2014. F'dan l-istess ftehim ġie, fost l-oħrajn, maqbul hekk:

> *«L-ispejjez u/jew drittijiet li jkunu dovuti lill-Kumpanija Med Design Associates Limited u cioe` l-Periti nkarigati mill-bini ta' dan il-progett flimkien ma' kwalunkwe spejjez li jistghu jkunu dovuti lill-MEPA u lill-Awtoritajiet kompetenti sabiex il-fond terran propjetà*

tal-istess konjugi Sultana jigi inkorporat fil-applikazzjoni tal-MEPA bl-ittri PA u bin-numru tlieta, tnejn, tmienja, tnejn zbarra wiehed, erbgha (PA 3282/14) li diga` ġiet sottomessa mill-Provinċja ghal dan il-progett u jinbidlu l-pjanti tal-bini relattiv, għandhom jihallsu mill-konjugi Sultana. Il-konjugi Sultana jintrabtu illi jhallsu dawn l-ispejjez u/jew drittijiet immedjatament malli jintalbu illi jaghmlu dan. Il-kumplament tad-drittijiet u/jew spejjez illi jistghu jkunu dovuti lill-Kumpanija Med Design Associates Limited, lill-MEPA u lill-Awtoritajiet kompetenti ghall-attwazzjoni tal-kumplament ta' dan il-progett jithallsu mill-Provinċja.

[...]

Il-garages li għandhom jigu assenjati lill-Konjugi Sultana għandhom jinbnew skont is-sengha u l-arti u in stretta osservanza mal-permessi tal-bini li jinhargu mill-MEPA. Fir-rigward tal-imsemmija garages, ma jkunx permess tibdil mill-pjanta hawn annessa hlief bil-kunsens unanimu tal-partijiet.»

L-istess ftehim, għalhekk, huwa għalkollox sieket dwar min mill-partijiet kellu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż relatati mal-*compliance certificate.* F'dan l-istadju, it-Tribunal evalwa x-xhieda tal-atturi, fejn dawn isostnu li kienu bosta r-rikjesti lill-konvenuti min-naħa tagħhom sabiex jiġi ottenut il-*compliance certificate*, però dawn ma ħallew l-ebda eżitu pożittiv. Wiehed jifhem li l-atturi ma setgħux jibqgħu mingħajr servizzi fil-garaxxijiet tagħhom, u li għalhekk kienu kostretti japplikaw huma stess. It-Tribunal, però, jinnota li r-rifjut tal-ewwel applikazzjoni kien, anke kif ikkonfermat mir-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, Mark Cini, minħabba l-fatt li l-perit tal-atturi naqas milli jforni l-informazzjoni mitluba minnu mill-Awtorità tal-Ippjanar, u għaldaqstant l-applikazzjoni ma setgħetx timxi. It-Tribunal huwa tal-fehma, għaldaqstant, li t-talba attriċi fir-rigward ta' dawn l-ispejjeż għandha tkun limitata għal applikazzjoni waħda biss, u ċjoè fl-ammont ta' mija u tmienja u sebgħin ewro (€178).

Illi mill-provi prodotti, kien hemm qbil illi l-Provinċja tagħmel tajjeb għall-ispejjeż konnessi mal-applikazzjoni għat-tneħħija tal-meters u r-rinstallazzjoni tagħhom. It-Tribunal jinnota li hemm qbil li l-ammont involut fl-applikazzjoni għat-tneħħija tal-metres, ċjoè dak ta' ħamsa u

ħamsin ewro (€55), ġie saldat mill-Provinċja. Jinnota wkoll li għalkemm l-ispejjeż relattivi għall-installazzjoni mill-ġdid kienu ċitati minn membri tal-Provinċja bħal li jammontaw għal tliet mitt ewro (€300), dan ma jirriżultax li huwa l-każ, peress li, kif ikkonfermat ukoll mir-rappreżentant tal-ARMS Ltd, l-ammont involut u li ġie effettivament imħallas mill-atturi kien dak ta' sitt mija u hamsa u erbgħin ewro (€645). It-Tribunal iqis li l-fatt l-ammont ta' tliet mija u ħamsa u ħamsin ewro (€355) kien dak indikat fl-ittra mibgħuta lill-atturi, datata t-30 ta' Jannar, 2016, liema ittra baqgħet ma ġietx rikonoxxuta mill-istess atturi, m'għandux jippreklludi lill-istess atturi milli jiġu mgħoddija l-ammont intier maħruġ minnhom, u dan partikolarment meta fl-istess ittra, il-Provinċja għamlet ċara l-pożizzjoni tagħha li tħallas l-ispiża konnessa mal-*'applikazzjoni ghat-tnehhija tal-meter li hemm illum u ghall-istallazzjoni tal-meter mill-gdid.'*[1]

DECIDE:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża, billi jilqa' t-talbiet tal-atturi, limitatament fl-ammont ta' tmien mija u tlieta u għoxrin ewro (€823), bl-imgħaxijiet sad-data tal-ħlas effettiv.

L-ispejjeż, fiċ-ċirkostanzi, għandhom ikunu sopportati in kwantu għal erba' kwinti (4/5) mill-konvenuti, u kwint (1/5) mill-atturi.

(ft.) Dr Marsette Portelli Xerri
Ġudikant

(ft.) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

[1] Fol. 125