BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 260/2020/1 LC

JOSEPH FARRUGIA (K.I. 300241M) U MARIA MART HORACE GALEA (K.I. 505539M)

VS

SALVATORE DESIRA (K.I. 293250M), GRACE DESIRA (K.I. 761559M) IN SOLIDUM

Illum, 10 ta’ Ġunju, 2024

Il-Bord,

Ra l-Avviż Tat-Talba imressaq fil-5 ta’ Novembru 2020 quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar, illi permezz tiegħu, Joseph Farrugia (K.I. 300241M) u Maria mart Horace Galea (K.I. 505539M), talbu peress illi huma s-sidien tal-post 145, ‘Hail Mary’, Triq il-Bugħarbiel, Żejtun, u waqt li l-intimati kienu qed jokkupaw dan il-post huma għamlu xogħolijiet strutturali mingħajr ma ottjenew permess tal-iżvilupp u għalhekk sabiex il-post jiġi debitament regolarizzat, l-istess rikorrenti inkorrew l-ammont ta’ tlett elef, mitejn u ħamsin ewro (€3,250) sabiex dan jiġi debitament regolarizzat skond il-liġi u billi dawn l-ispejjeż ġew neċessitati minħabba raġunijiet imputabbli għall-intimati, huma l-intimati li jridu jagħmlu tajjeb għal dawn l-ispejjeż. Ir-rikorrenti talbu wkoll illi tali proċeduri jkunu bl-ispejjeż

kontra l-intimati, kompriżi dawk tal-itrra uffiċjali 1114/2020 kontra l-intimati li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni, u bl-interessi minn dakinhar tan-notifika tal-imsemmija ittra uffiċjali.

Ra r-risposta tal-intimati Salvatore Desira u Grace Desira tal-1 ta' Diċembru 2020 mressqa quddiem it-Tribunal għal Talbiet Żgħar fejn sommarjament eċċepew illi: t-talbiet attriċi għandhom ikunu miċħuda bl-ispejjeż stante: (i) illi fl-ewwel lok in-nullita' tat-talba stante illi hija nieqsa mid-data ta' meta ġara l-każ. Tali nuqqas jippreġudika irirmedjabilment id-difiża tal-intimat; (ii) illi fit-tieni lok, it-talba kif interposta ma hijiex ċara u kwindi ma tistax tintlaqa'; (iii) illi r-rikorrenti iriedu jġibu prova li sar xi żvilupp fil-fond *de quo* u li jekk dan hu l-każ, li kienu jeħtieġu regolarazzjoni; u (iv) bla preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ilhom jgħixu fil-fond għal aktar minn ħamsin sena u s-sid dejjem ta l-kunsens tiegħu għax-xogħolijiet li saru.

Ra illi permezz ta' digriet tal-15 ta' Lulju 2021, it-Tribunal għal Talbiet Żgħar, wara li l-istess Tribunal qanqal *ex officio* l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* minħabba n-natura ta' l-istanza attriċi, ordna illi l-atti tal-proċedimenti jiġu trażmessi u mgħoddija lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex l-istess proċediment jissokta quddiem l-imsemmi Bord.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti u l-atti proċesswali;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-Att ta' Rinunzja ta' Lokazzjoni u konċessjoni ġdida sub-emfitwetika ppublikat min-Nutar Dottor Anthony Gatt nhar it-3

ta' Marzu tas-sena 1972[1] ir-rikorrenti kkonċedew il-fond de quo b'titolu ta' subemfitewsi temporanja għal perjodu ta' għoxrin sena dekorribblli mid-data tal-istess kuntratt lill-intimat Salvatore Desira. Tali ftehim kien sar bejn l-imsemmija Carmelo Saliba u l-intimat Salvatore Desira, flimkien mar-rikorrenti u z-zija tagħhom Ġużeppa Farrugia. Dawn il-fatti ġew ikkonfermati bil-ġurament mir-rikorrent Joseph Farrugia, permezz tal-affidavit tiegħu.[2] Mal-mewt tal-imsemmija, Ġużeppa Farrugia, ir-rikorrenti Joseph Farrugia u Maria Galea saru sidien tal-fond, u dana peress li huma wirtu is-sehem tagħha mill-fond in kwistjoni, u dan kif jirriżulta mill-kopja tad-denunzja illi iġġib in-numru 46079.[3]

Ir-rikorrenti Joseph Farrugia xehed illi tul iż-żmien li l-fond għamel f'idejn l-intimati saru diversi modifiki u xogħolijiet strutturali mingħajr il-kunsens u l-awtorizzjoni tagħhom, u dana peress li huwa jiftakar sew kif kien il-post meta ingħata b'sub-ċens lura fis-sena 1972. Farrugia jsemmi illi wara l-kamra u r-remissa ta' barra kien hemm bitħa pjuttost kbira, u xi kmamar iżjed 'il ġewwa, wara l-bitħa, u huwa kien oriġinarjament jara lill-inkwilin preċedenti idaħħal iż-żiemel fil-kmamar ta' wara l-bitħa filwaqt li jħalli l-karrettun fir-remissa ta' barra. L-istess rikorrenti jixhed illi llum wara r-remissa hemm kċina li tinfed għal ma' kmamar oħra, u bix-xogħolijiet li għamlu l-konvenuti, mingħajr il-permess tas-sidien, mir-remissa illum tista' tibqa' dieħel għal ġol-kċina, u mill-kċina għal ġol-kamra tas-sodda. Ir-rikorrenti Farrugia jagħmel referenza għall-pjanti minnu esebiti tas-snin 1968 u 1978,[4] li juru l-istat tal-fond kif kien qabel saru x-xogħolijiet. Ir-rikorrenti jiddikjaraw illi huma kienu inkarigaw lil Perit Karys Schembri sabiex tirrelata dwar ix-xogħolijiet li saru fil-fond, liema rapport huwa esebit in atti.[5]

---

[1] Dok. "JF1" a fol. 8 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "JF" a fol. 6 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "JF2" a fol. 15 tal-atti proċesswali.
[4] Dok. "JF3" a fol. 17 u Dok. "JF4" a fol. 18 tal-atti proċesswali.
[5] Dok. "JF5" a fol. 20 tal-atti proċesswali.

Fir-rapport tar-perit Karys Schembri tal-25 ta' Ġunju tas-sena 2018, ġie rrelatat illi "*partijiet mid-dar kienu miżjudin wara l-1967 u dawn saru mingħajr permessi meħtieġa tal-bini. ... minn ritratti u pjanti antiki taż-Żejtun tal-1968 li juru biċ-ċar li l-bitħa kienet ħafna ikbar, fejn l-kamra tal-banju, it-taraġ, il-kċina u parti mill-kamra tas-sodda maġġura ma kienux hemm. Apparti minn hekk minħabba dawn iż-żidiet bla permess, iż-żewġt ikmamar tas-sodda passaġġa ta' wara spiċċaw bla twieqi allura bla arja u dawl adikwat, li tmur kontra il-liġi tas-Sanita'. Minħabba l-kamra tal-banju l-anti-intrata ukoll spiċċat bla tieqa għal barra, għaldaqstant hemm bieb għal-loġġa*. ... *Dawn iż-żidiet irridu jiġu ssanzjonati mal-Awtorita' tal-Ippjanar. ... hemm kmamar minnhom li ma jgħaddux b'permess normali mill-istess Awtorita', għax immorru kontra l-liġi tas-Sanita' .. B'hekk biex tirrisolva ruħha din il-problema wieħed irrid jew jagħmel tibdil strutturali fil-post jew japplika mal-Awtorita' biex jirregolarizza l-istess propjeta' u jkun hemm permess tal-post tale qaule*"[6].

Illi mill-provi jirriżulta effetivament illi r-rikorrenti ssottomettew l-applikazzjoni u sussegwentement ottjenew il-permess relattiv għal sanzjonar, u dana permezz tal-applikazzjoni numru RG/01808/19, liema applikazzjoni kellha l-iskop "*To regularise residence and garage as built. Residence is pre-1967 with extensions and modifications carried out after*"[7]. Tali applikazzjoni u permess ingħata fil-konfront tar-residenza 145, Hail Mary, Triq Bugħarbiel, Żejtun, u għalhekk il-fond hekk lokat lill-intimati. Ir-rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, Roderick Livori, fis-seduta tal-21 ta' Marzu, 2022[8], jikkonferma illi l-permess numru RG/01808/19 kien ikopri s-sanzjonar ta': "*mainly additions of rooms at ground floor by roofing over parts of the central courtyard and adding two (2) bedrooms, a*

[6] Dok. "JF5" a fol. 21 tal-atti proċesswali.
[7] Dok. "JF10" a fol. 32 tal-atti proċesswali.
[8] It-traskrizzjoni tinsab a fol. 65 tal-atti proċesswali.

bathroom and extending the main bedroom. Store on roof has a corrugated roof as well as the drying area u dawn ic-changes qed jiġu rifletti fil-pjanta approvata."

Ikkonsidra

Illi da parti tagħhom l-intimati, jiġġustifikaw l-emendi minnhom magħmula fil-fond *de quo*, billi issostnu illi huma dejjem ottjenew il-permess tas-sid il-kera ta' dak iż-żmien, senjatament ta' Ġużeppa Farrugia magħrufa bħala Peppina[9]. Fl-affidavit tagħha, l-intimata tisħaq illi l-ewwel bidla saret lura fis-sena 1979, meta wara li staqsew lis-sid il-kera għall-permess, huma bnew kamra sabiex ikabbru l-ambjent abitabbli. L-intimata tixhed illi: "*meta kelli l-ewwel wild fl-1975 din il-kamra ma kinitex hemm imma meta kiber u kont tqila bit-tieni waħda, ridna inkabbru l-post u għalhekk għamilna din il-kamra għax ma kienx hemm kmamar tas-sodda biżżejjed. Aħna la kellna l-kunsens tas-sid bnejniha*". L-istess intimata fl-affidavit tagħha tisħaq illi s-sid qatt ma talbet li huma japplikaw għal xi permess tal-bini, "*imma sempliċiment tatna l-kunsens*" u li għal snin twal il-kera dejjem ġiet aċċetata. L-intimata targumenta li tali kamra setgħet faċilment titwaqqa' u ħadd qatt ma talabhom li jagħmlu *sanctionining* mal-awtoritajiet. Hija targumenta wkoll illi r-rikorrenti "*qatt ma talbuna sabiex nirregolarizzaw din il-kamra. Huma qabdu minn jeddhom u għamlu kollox huma. Il-perit qabduh huma. Kellhom għall-inqas jitlobu lilna l-ewwel u b'hekk kien ikolli kontroll fuq l-ispejjeż*".

Ikkonsidra

Mill-kontro-eżami tal-intimata, jirriżulta ampjament ċar, illi minkejja li l-intimata kienet taf li s-sidien kienu tlieta, peress iż-żewġ rikorrenti

[9] Ara affidavit ta' Grace Desira, a fol. 84, tal-atti proċesswali.

u d-defunta zijithom iffirimaw il-ftehim viġenti bejn il-Partijiet, hija issostni illi huma dejjem ma' Ġużeppa Farrugia kienu tkellmu dwar tali xogħolijiet fil-fond *de quo*. Mill-istess kontro-eżami tal-intimata jirriżulta wkoll illi l-intimata tirikonoxxi l-fatt illi jekk ir-rikorrenti kienu se jitolbuha sabiex hija tieħu ħsieb li jsir ir-regolarizzazzjoni, hija kienet disposta li tagħmel dan, u dana meta hija tixhed hekk[10]:

Bord: Inti hemmhekk qed tghid, ha nghaqqadulek fi kliem iehor, illi inti ppretendejt, jew xtaqt jew ridt illi biex taghmlu ir-regularisation, allura biex il-bini iggibuh skond il-ligi, l-ewwel javvicinaw lilkom biex taghmluha intom.

Xhud : Eh mhux hekk?

Bord : Biex hekk intom ikollkom kontroll fuq l-ispejjez. Xi trid tghid biha?

Xhud: Forsi kieku gibna perit ahna, inhallsu ahna u mhux gabu hu imbaghad jigi jitlobni.

Bord : Jigifieri qed tghid forsi kieku kont tqabbad Perit li johodlok tant, tqabbad Perit li johodlok inqas?

Xhud : Jiena ma nafx x'kien ser jiehu imma jekk iggibu inti, taf x'hallast u x'ghamilt.

Dr Claudine Pace Zarb: Pero' jigifieri, bhala regularization, kont lesta taghmilha inti?

Xhud: Iva.

Dr Claudine Pace Zarb : Sewwa. L-ispejjez tal-MEPA kont lesta li thallashom inti?

Xhud: Heq jekk kien ikun hemm bzonn.

Dr Claudine Pace Zarb: Sewwa. Jigifieri l-issue hija dwar l-ispejjez tal-Perit, jekk forsi inti stajtx issib Perit irhas qed tghid hux hekk?

---

[10] Ara x-xhieda in kontro-eżami ta' Grace Desira mogħtija fit-08 ta' Marzu 2023, a fol. 88 tal-atti proċesswali.

Xhud : Mhux hekk?

Dr Claudine Pace Zarb : Xejn izjed.[11]

Ikkonsidra

Illi mill-provi jirriżulta illi t-talba tar-rikorrenti hija għar-rifużjoni tas-somma globali ta' tlett elef, mitejn u ħamsin ewro (€3,250) liema spejjeż ġew inkorsi minnhom għas-sanzjonar relattiv. Kif kkonfermat mix-xhieda tal-Perit Karys Schembri,[12] ir-rikorrenti ħallsu is-somma ta' tmin mija u ħamsin ewro (€850) rappreżentanti drittijiet professjonali tal-Perit.[13] Ġew imħallsa wkoll mir-rikorrenti is-somma ta' ħamsin ewro (€50) bħala spejjeż tal-applikazzjoni[14] u elfejn, tlett mija u ħamsin ewro (€2,350) bħala spejjeż ta' sanzjonar,[15] liema spejjeż tħallsu lill-Awtorità' tal-Ippjanar. Ir-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, fix-xhieda tiegħu mogħtija fis-seduta tal-21 ta' Marzu 2022,[16] jikkonferma illi il-ħlasijiet imsemmija fil-fatt saru u tħallsu lill- Awtorità.

Ikkonsidra

Illi dan il-Bord huwa konvint li tali spejjeż ġew inkorsi mir-rikorrenti għar-raġuni ta' sanzjonar, u dana wara x-xogħolijiet imwettqa fil-fond in kwistjoni mill-intimati, liema xogħolijiet ma kienux koperti bil-permessi neċċesarji. L-intimati, fil-provi tagħhom, jippresentaw ammissjoni illi x-xogħolijiet fil-fatt saru, u dana mingħajr il-permessi meħtieġa tal-awtoritajiet konċernanti. Dak li jsostnu l-intimati u li fuqu ma hemmx qbil, huwa l-fatt li huma jaffermaw li x-xogħolijiet

[11] Traskrizzjoni a fol. 94 tal-atti proċesswali.
[12] Dok "KS" a fol. 35 tal-atti proċesswali.
[13] Kif jirriżulta minn Dok "KS3(i)" a fol. 52 tal-atti proċesswali u Dok "KS3(ii) a fol. 52 tal-atti proċesswali.
[14] Kif jirriżulta minn Dok "KS4" a fol. 55 tal-atti proċesswali.
[15] Kif jirriżulta minn Dok "KS5" a fol. 55 tal-atti proċesswali, u l-konferma tal-ħlas konsistenti f'Dok "KS5i" a fol. 56 tal-atti proċesswali.
[16] Traskrizzjoni a fol. 66 tal-atti proċesswali.

saru bil-permess ta' waħda mis-sidien, senjatament tal-mejta Ġużeppa Farrugia, filwaqt li huwa maqbul bejn iż-żewġ partijiet, li l-permess tar-rikorrenti preżenti, li kienu kompropjetarji mal-imsemmija Ġużeppa Farrugia, ma kienx hemm. Dan il-Bord iqis li l-kwistjoni ta' jekk hemmx il-permess u/jew l-għarfien tas-sidien kollha, u l-fatt li l-kera ġiet aċċettata għal numru ta' snin, fid-dawl tax-xogħolijiet li saru mill-inkwilini fil-fond in kwistjoni, huma konsiderazzjonijiet li ma għandhomx relevanza għat-talba odjerna. Dana peress li l-inkwilini, permezz tax-xhieda ta' Grace Desira, joffru konferma ċara illi fil-fatt ix-xogħolijiet saru, u x-xogħolijiet ma kienux koperti bil-permessi neċessarji. Irid jingħad li ebda permess mis-sidien tal-fond ma jista' jirrimpjazza l-ħtieġa li jinkiseb għal xogħolijiet permess mill-awtoritajiet relevanti.

In kontro-eżami, l-intimata Grace Desira, tmur pass oltre' u saħansitra issostni illi li kieku hija kienet mitluba mir-rikorrenti sabiex tqabbad Perit hija kienet disposta li tagħmel dan, u l-unika kontestazzjoni tagħha, fid-deposizzjoni tagħha in kontro-eżami, tidher li hija, li minħabba li r-rikorrenti wettqu tali sanzjonar huma, hija ma għandhiex opportunita' li tivverfika opportunitajiet ta' periti li setgħu offrew is-servizz bi prezz anqas.

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Bord iqis li t-talba għar-rifużjoni tas-somma ta' ta' tlett elef, mitejn u ħamsin ewro (€3,250) hija ġustifikata u għalhekk għandha tiġi milqugħa. Peress li l-imsemmija ittra uffiċjali 1114/2020 ma hijiex esebita in atti, dan il-Bord ma jistax jieħu konjizzjoni tagħha u tat-talbiet relatati mal-istess ittra għall-finijiet ta' kalkolar ta' imgħax.

Decide

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' limitatement t-talba tar-rikorrenti u konsegwentment jordna

lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti is-somma ta' tlett elef, mitejn u ħamsin ewro (€3,250), rappreżentanti spejjeż inkorsi mir-rikorrenti sabiex il-fond hekk lokat lill-intimati jiġi debitament regolarizzat skond il-liġiu dan bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimati.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur