



**QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI**

**MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M.
(CARDIFF), ADV. TRIB. ECCL. MELIT.**

Illum, il-Ġimgħa, 25 ta' Ottubru 2024

Rikors Ġuramentat numru: 75/2009 BS

Lawrence Axiak

-vs-

Raymond Galea; u b'digriet tal-15 ta' Lulju 2022 l-atti ġew trasfużi fuq Mariosa Galea Mercieca (K.I. 18282G), Marvic Galea (K.I. 29988G), Christian Galea (K.I. 30697G), Romina Galea Mercieca (K.I. 14987G), Lilian Pace (K.I. 18785G) u Marlene Zammit bħala legittima rappreżentanta tal-minuri Mariah Galea stante l-mewt ta' Raymond Galea; u b'digriet tal-1 ta' Novembru 2023 il-minuri Mariah Galea ġiet estromess mill-kawża; u martu Catherine Galea, għal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur¹ illi ppremetta:

1. *"Peress illi b'kuntratt tas-sistta u ghoxirin (26) ta' Dicembru ta' l-elf disgha mija u tnejn u disghin (1992) fl-atti tan-nutar Dottor Ino Mario*

¹ Rik. Gur. a fol 1 sa 3.

Grech, l-attur akkwista mingħand il-konvenut Raymond Galea appartament "internament markat bin-numru wiehed (1) fit-tieni livell, cioe' sovrastanti livell ta' garages u garage mhux ufficjalment markat bl-ittra A, t-tnejn formanti parti minn korp ta' bini bla numru, esternament maghruf bhala Block C f'Emanuel Magro Street, Marsalforn, limiti Zebbug, Ghawdex u kollox imiss, minn nofsinhar ma' triq, u mil-irjihat l-ohra ma' beni ta' Djocesi ta' Malta, jew successuri tagħhom fit-titolu, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħhom kollha u bil-pussess vakant.

2. Peress illi ricentament irrizulta illi dan il-korp ta' bini ma' huwiex mibni skond il-permessi mahruha u approvati mil-Awtorita ta' l-Ambjent u l-Ippjanar (dakinhar Planning Area Permit Board/PAPB). Peress illi fil-fatt originarjament meta l-attur kien xtara dawn l-imsemmija fondi il-konvenut kien prezentalu pjanti foloz u li jirreferu għal bini ieħor u kien a bazi ta' dawn il-pjanti illi l-attur akkwista s-servizzi tad-dawl u ta' l-ilma.
3. Peress illi b'sentenza tat-tnejn (2) ta' Mejju tas-sena elfejn u tmienja (2008) fl-atti tal-kawża Lawrence Axiaq -vs- Raymond Galea et (Citaz Nru 60/2005) deciża minn din l-Onorabbli Qorti, l-konvenut Raymond Galea gie kkundannat sabiex fi zmien erbgha (4) xhur mid-data tas-sentenza jagħmel applikazzjoni sanatorja ma' l-Awtorita ta' l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex l-oggett tal-kuntratt ta' bejgh tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Dicembru ta' l-elf disgha mija tnejn u disghin (1992) fl-atti tan-Nutar Dottor Ino Mario Grech jigi sanzjonat. Dan kollu a spejjez ta' l-istess konvenut.
4. Illi minkejja din l-ordni mogħtija f'din is-sentenza, l-konvenut Raymond Galea baqa' ma' għamel xejn minn dak ordnat lilu.
5. Illi ricentament, l-attur gie servut b'ordni ta' infurzar u ta' twettiq biex jigu mnehhija l-illegatijiet fil-propjeta minnu mixtrija.
6. Illi dawn l-irregolitatijiet jolqtu lil appartament kollu li suppost lanqas qiegħed mibni u parti sostanzjali mil-garaxx minnu akkwistat.
7. Illi minhabba li dawn l'immobli mhumix mibnija skond il-permessi, l-attur qed isofri danni konsiderevoli fosthom li ma' jistax ibiegh l-istess propjeta tiegħu.

8. *Illi l-konvenut Raymond Galea, meta biegh dan l-appartament lil attur, ghalkemm ta' l-garanzija tal-pacifiku pussess u reali godiment, naqas li jiddikjara li l-istess appartament ma kienx kopert bil-permessi tal-bini mehtiega u ghal kuntrarju ta stampa differenti ta' l-affarijiet u prezenta permess falz li kien jirreferi ghal binja ohra.*
9. *Illi kien biss ftit qabel il-kawza Citaz Nru 60/2005 fuq imsemmija, illi l-attur sar jaf illi dan il-fond ma' kienx mibni skond il-permess necessarij.*
10. *Illi ghalkemm il-konvenut gie interpellat mill-attur diversi drabi sabiex kemm jirrimejja din is-sitwazzjoni kif ukoll sabiex jersaq ghal likwidazzjoni tal-hlas tad-danni, huwa baqa inadempjenti.*
11. *Illi din il-kawza qed issir u qed tigi kkonfermata bil-gurament mil-attur Lawrence Axiak li ghandu konoxxenza vera u propja tal-fatti li taw lok ghal din il-kawza."*

Talab ghalhekk lil din il-Qorti:

1. *"Tiddikjara li l-agir tal-konvenut (nkluz l-agir frawdolenti tieghu) qed iwassal biex l-attur ma' jistax igawdi l-pacifiku pussess u reali godiment tal-propjetajiet minnu akkwistati fuq deskritti li huwa akkwista permezz tal-kuntratt tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Dicembru ta' l-elf disgha mija tnejn u disghin (1992) fl-atti tan-nutar Dottor Ino Mario Grech.*
2. *Tiddikjara in oltre illi l-agir tal-konvenut ikkawza u qed jikkawza danni lil attur meta l-propjeta minnu mixtrija ma' hijiex mibnija skond il-permess u ma' hux possibli li din tigi sanzjonata.*
3. *Konsegwentament tillikwida l-istess danni sofferti mil-attur.*
4. *Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lil attur dawn id-danni kif likwidati.*

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawn ta' l-ittra ufficjali ta' Dicembru ta' l-elfejn u tmienja (2008), dawk ta' l-ittra ufficjali ta' Lulju ta' l-elfejn u tmienja (2008), dawk ta' l-ittra ufficjali ta' Lulju ta' l-elfejn u hamsa (2005) u dawk ta' l-ittra ufficjali ta' Mejju ta' l-elfejn u sebgha (2007). Bl-ingunzjoni tal-konvenut minn issa ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti² illi eċċepew:

1. *“In linea preliminari hemm l-intempestivita’ tal-azzjoni, billi wara s-sentenza ta’ din il-Qorti diversament preseduta tat-2 ta’ Mejju 2008, (Citaz numru 60/05) li għaliha saret riferenza fir-rikors guramentat tal-attur, l-attur baqa’ ma nehhiex ix-xogholijiet illegali li saru minnu stess mhux biss fil-proprjeta’ lilu mibjugha iżda wkoll fil-partijiet komuni tal-blokk minkejja li dan jissemma’ espressament fis-sentenza li għandu jsir jekk mehtieg qabel ma l-esponenti kellu japplika għall-permess mal-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar biex jirregolarizza l-bini li kien gie mixtri mill-attur, u saħansitra l-attur baqa’ ma nehha xejn mill-izvilupp li sar minnu llegalment anke’ wara li kien gie nterpellat ufficjalment biex jagħmel dan mill-esponenti halli l-esponenti jkun f’pozizzjoni li japplika għall-permess skond kif kien gie orndat li jagħmel permezz ta’ dik is-sentenza. Kien minhabba dan in-nuqqas u inadempjenza da parti tal-attur stess li l-esponenti baqa’ ma setghax jasal u jirregolarizza l-bini tal-attur b’permess validu tal-bini billi l-esponenti ried li biex ikun jista’ jagħmel dan, l-attur iregga’ l-istat tal-bini għal dak li kien meta sar il-kuntratt mieghu tas-26 ta’ Dicembru 1992;*
2. *In linea preliminari hemm l-intempestivita’ wkoll tal-azzjoni billi skond is-sentenza minnu citata, fin-nuqqas li l-esponenti jagħmel dak li kien gie ordnat li jagħmel minn din il-Qorti fit-terminu li gie prefiss, l-attur kien gie awtorizzat li japplika għall-permess mal-Awtorita’ ta’ l-ippjanar u jissanzjona l-bini tiegħu, liema applikazzjoni l-attur baqa’ ma ssottomettihex minkejja dak li jinghad fl-istess sentenza, u pproceda b’din il-kawża qabel m’għamel dak li kienet ordnat din il-Qorti li jsir bl-imsemmija sentenza;*
3. *In linea preliminari wkoll u bla pregudizzju għall-eċċezzjonijiet ta’ hawn fuq, l-azzjoni attrici hija perenta ai termini tal-artikoli 1423(2), 2153, u 2154 tal-Kodici Civili Kap. 16;*
4. *Illi nterament minghajr pregudizzju għall-premess fil-meritu t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt billi meta xtara l-attur mingħand il-konvenuti huwa kien jaf u kellu l-mezzi kollha li jkun jaf x’kien qed jixtri, u accetta li jixtri l-proprjeta’ xorta waħda bil-konsegwenzi kollha li kien fiha, anzi’ kompla jagħmel kostruzzjonijiet bla permezz fiha b’detriment u*

² Risposta guramentata a fol 10 u 11.

pregudizzju serju kemm tal-istess attur kif ukoll għall-pozizzjoni tal-esponenti.

5. *Salvi twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-att."*

Fliet l-atti.

Rat l-att ta' kompravendita' tas-26 ta' Diċembru, 1992 in atti Nutar Ino Mario Grech li bih l-attur, Lawrence Axiak, xtara minghand il-konvenut originali, Raymond Galea: *il-flat internament markat wiehed (1) fit-tieni livell, cioe sovrastanti livell ta' garages, u garage mhux ufficjalment markat bl-ittra "A" it-tnejn formanti parti minn korp ta' bini bla numru estern maghruf bhala Block "C" f'Emanuel Magro Street, Marsalforn limiti Zebbug Gozo [...]* liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħhom kollha u bil-pussess vakant.³ Fl-imsemmi att, il-konvenut originali għaddha wkoll sabiex jiggerantixxi dan il-bejgh skond il-liġi b'ipoteca generali tal-beni tiegħu kollha presenti u futuri favur il-kompratur li jaccetta.⁴

Rat li fl-udjenza tas-27 ta' Jannar, 2010 il-Qorti kif diversament presjeduta laqgħat talba tal-partijiet għall-allegazzjoni tal-atti tal-kawża numru 60/2005 li giet deciza nhar it-2 ta' Mejju, 2008 minn din il-Qorti kif diversament presjeduta.⁵

Rat li fl-istess udjenza tas-27 ta' Jannar, 2010 il-provi gew invertiti sabiex il-konvenut originali, Raymond Galea, iressaq il-provi tiegħu dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari.⁶

Rat in-nota tal-attur tat-30 ta' Mejju, 2012⁷ li biha esibixxa varji dokumenti nkluz il-permess numru PAPB 2489/91 maħruġ lill-konvenut originali, Raymond Galea, nhar it-28 ta' Mejju, 1992;⁸ l-avviż ta' nfurzar numru ECF 00624/09, datat it-13 ta' Mejju, 2009, maħruġ lill-attur Lawrence, Axiak,⁹ lill-konvenut originali Raymond Galea,¹⁰ u lill ċerta M.

³ Ref.: kopja tal-att ta' kompravendita' a fol 5 u 6 – inkluz in verso pagina. Citazzjoni partikolari mil-pagna tal-att li tinsab a fol 5.

⁴ Ref.: kopja tal-att ta' kompravendita' a fol 5 u 6 – inkluz in verso pagina. Citazzjoni partikolari mil-pagna tal-att li tinsab a fol 6.

⁵ Verbal a fol 12. L-istess talba għall-allegazzjoni reggħet saret fl-udjenza tat-22 ta' Novembru, 2022 – verbal a fol 359.

⁶ Verbal a fol 12.

⁷ Nota a fol 85.

⁸ Permess a fol 86 kif kien diga' ezebit bil-pjanti approvati miegħu a fol 70 mir-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, Mark Cini.

⁹ Avviz a fol 87 kif kien diga' ezebit a fol 66 mir-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, Mark Cini.

¹⁰ Avviz a fol 89 kif kien diga' ezebit a fol 67 mir-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, Mark Cini.

A. Azzopardi;¹¹ sensiela ta' ritratti tal-garaxx u l-faċċata ta' l-appartament tal-attur bi spjegazzjoni nkluża magħhom,¹² u; pjanta denotata bħala "uffiċjali" li l-attur jgħid li turi kif kellu jkun il-bini li xtara mingħand il-konvenut.¹³

Rat li fl-udjenza tas-17 ta' Ottubru, 2012 il-konvenuti ddikjaraw il-provi dwar l-ewwel eċċezzjoni tagħhom magħluqa salv għal preżentazzjoni ta' xi ritratti.¹⁴

Rat in-nota tal-konvenuti tal-24 ta' Ottubru, 2012 li biha esibew sensiela ta' ritratti bi spjegazzjoni dwar l-istess inkluża magħhom.¹⁵

Rat li fl-udjenza tal-14 ta' Ottubru, 2014, il-konvenuti esibew vera kopja tal-ittra uffiċjali responsiva numru 421/2008 tal-4 ta' Lulju, 2008 magħmulha mill-attur Lawrence Axiak b'risposta għal dik tal-konvenut originali Raymond Galea numru 399/2008 mibgħuta nhar l-24 ta' Ġunju, 2008.¹⁶

Rat li fl-udjenza tal-21 ta' Jannar, 2015 il-kawża giet differita għat-trattazzjoni finali.¹⁷

Rat li fl-udjenza tal-4 ta' Marzu, 2015 il-kawża marret għas-sentenza bil-fakultà li jsiru noti tal-osservazzjonijiet.¹⁸

Rat li fl-udjenza tal-25 ta' Ġunju, 2015 il-Qorti diversament presjeduta osservat li l-kawża kienet differita għas-sentenza in parte.¹⁹

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenut Raymond Galea dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tiegħu²⁰ u dik responsiva għall-istess magħmulha mill-attur.²¹

Rat is-sentenza in parte mogħtija nhar l-24 ta' Mejju, 2016 minn din il-Qorti kif diversament presjeduta li biha gew miċhuda l-ewwel żewġ

¹¹ Avviz a fol 88 kif kien diga' ezebit a fol 65 mir-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, Mark Cini.

¹² Ritratti a fol 90 sa 93.

¹³ Pjanta a fol 94.

¹⁴ Verbal a fol 96.

¹⁵ Nota a fol 97 u 98. Ritratti a fol 99 sa 103.

¹⁶ Verbal a fol 235. Ittra uffiċjali numru 421/2008 a fol 232 u 233. Ittra uffiċjali numru 399/2008 a fol 25 u 26.

¹⁷ Verbal a fol 237.

¹⁸ Verbal a fol 238. Ref. ukoll il-verbali a fol 241, 242, 247, u 255 u d-digriet tal-Qorti diversament presjeduta a fol 244.

¹⁹ Verbal a fol 242.

²⁰ Nota a fol 248 sa 254.

²¹ Nota responsiva a fol 256 sa 260.

eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenut bil-kawża thalliet għall-kontinwazzjoni.²²

Rat ir-rikors tal-konvenuti originali tas-27 ta' Mejju, 2016 li bih talbu l-awtorizzazzjoni ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta sabiex jappellaw mid-deċizzjoni preliminari tal-24 ta' Mejju, 2016²³ kif ukoll ir-risposta għall-istess tal-attur tat-22 ta' Ġunju, 2016.²⁴

Rat li b' digriet tat-22 ta' Ġunju, 2016, il-Qorti kif diversament presjeduta awtorizzat lill-konvenuti originali jipproċedu bl-appell mitlub minnhom mid-deċizzjoni preliminari tal-24 ta' Mejju, 2016.²⁵

Rat l-atti tal-appell inkluż id-deċizzjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell nhar is-27 ta' Ottubru, 2017 li biha l-appell tal-konvenuti originali gie miċhud, is-sentenza preliminari tal-24 ta' Mejju, 2016 giet ikkonfermata, u l-atti tal-kawża ntbagħtu lura lill din il-Qorti għall-kontinwazzjoni, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-konvenuti.²⁶

Rat li fl-udjenza tat-23 ta' Novembru, 2017 il-konvenut originali ddikjara li qiegħed fil-proċess li japplika taht skema ta' regolarizzazzjoni sabiex jissanzjona kemm l-appartament kif ukoll il-garaxx li biegh lill-attur. Il-kawża giet differita għall-probabbli ċessjoni.²⁷

Rat li fl-udjenza tas-26 ta' Marzu, 2019 l-attur informa lill-Qorti li ma' kienx hemm prospett ta' transazzjoni bil-kawża giet differita għall-kontinwazzjoni.²⁸

Rat li fl-udjenza tat-23 ta' Ottubru, 2019 l-attur iddikjara l-provi tiegħu magħluqa salv għall-hatra ta' perit tekniku sabiex jivvaluta it-telf ekonomiku tal-proprjeta' tiegħu u li jesibixxi kopja tal-proċeduri pendent quddiem il-Bord tal-Appell tal-Ippjanar.²⁹

Rat li b' rikors tal-15 ta' Lulju, 2022, il-Qorti giet infurmata li l-konvenut originali Raymond Galea kien miet b'dan li kien jehtieg li ssir it-

²² Kopja tad-deċizzjoni a fol 262 sa 267.

²³ Rikors a fol 269 u 270.

²⁴ Risposta a fol 274.

²⁵ Digriet kontenut fil-verbal tal-udjenza tat-22 ta' Ġunju, 2016 a fol 273.

²⁶ Rikors tal-appell a fol 276 sa 287. Risposta tal-appell a fol 294 sa 296. Sentenza tal-appell mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru, 2017 a fol 311 sa 319 – inkluż in verso pagina.

²⁷ Verbal a fol 320. Ref. ukoll il-verbal tal-udjenza tat-12 ta' April, 2018 a fol 322.

²⁸ Verbal a fol 326.

²⁹ Verbal a fol 328.

trasfużjoni tal-gudizzju minn fuq ismu għal fuq isem uliedu Mariosa Galea Mercieca, Marvic Galea, Christian Galea, Romina Galea Mercieca, u Marlene Zammit bhala rappreżentanta tal-minuri Mariah Galea.³⁰

Rat li t-talba għat-trasfużjoni tal-gudizzju kif ingħad intlaqgħat b' digriet ta' nhar il-15 ta' Lulju, 2022.³¹

Rat li fl-udjenza tat-22 ta' Novembru, 2022 l-attur iddikjara l-provi tiegħu magħluqa.³²

Rat ir-rikors tal-kuratur nominat tal-minuri Mariah Galea tal-5 ta' Lulju, 2023 li bih talab sabiex il-minuri Mariah Galea tkun estromessa minn din il-kawża stante kuntratt ta' diviżjoni tal-wirt tal-mejjet missierha Raymond Galea ppublikat bejn il-konvenuti li bih, il-konvenuti għajr għal minuri Mariah Galea assumew ir-responsabbilita' shiha dwar din il-vertenza.³³

Rat li b' digriet tal-1 ta' Novembru, 2023 il-Qorti laqgħet it-talba sabiex il-minuri Mariah Galea tiġi estromessa minn din il-kawża.³⁴

Rat li fl-udjenza tal-1 ta' Novembru, 2023 il-konvenuti ddikjaraw il-provi tagħhom magħluqa.³⁵

Rat li fl-udjenza tat-18 ta' Jannar, 2024 il-kawża ġiet differita għal preżentata tan-noti tal-osservazzjonijiet kif ukoll għal-llum għas-sentenza.³⁶

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inkluż id-dokumenti esibiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u affidavits.

Rat ukoll l-atti tal-kawża numru 60/2005 deċiża minn din il-Qorti kif diversament presjeduta nhar it-2 ta' Mejju, 2008 fl-istess ismijiet ta' din il-kawża odjerna.

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet finali tal-partijiet.

³⁰ Rikors a fol 352.

³¹ Digriet kontenut fil-verbal ta' l-udjenza tal-15 ta' Lulju, 2022 a fol 356.

³² Verbal a fol 359.

³³ Rikors a fol 367 u 368.

³⁴ Digriet kontenut fil-verbal tal-udjenza tal-1 ta' Novembru, 2023, a fol 373.

³⁵ Verbal a fol 373.

³⁶ Verbal mhux paginat.

B. Provi:

Semgħat ix-xhieda bil-ġurament u rat dik magħmulha bil-proċedura tal-affidavit, ta':

Gordon Grech, uffiċjal tal-infurzar fi hdan l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, xehed³⁷ li kwalunkwe' żvilupp għandu bżonn ta' permess.

Muri pjanta li fuqha ġew immarkati bi vlegġa kemm biha kif ukoll kamra li tellgħet fiha fil-blokk li kien bena l-konvenut originali Raymond Galea, jgħid li mix-xaft lura huwa sugġett ta' infurzar. Izid li l-infurzar maħruġ minnhom iġib in-numru ECF 624/09.

Jimmarka il-bini li jinsab mingħajr permess fuq l-istess pjanta bl-ittri "ABCD".

Jgħid li l-Avviż ta' Infurzar inhareġ nhar it-13 ta' Mejju, 2009.

Lawrence Axiak, l-attur, in subizzjoni, xehed³⁸ li x-xogħol speċifikat fid-deċizzjoni mogħtija nhar it-2 ta' Mejju, 2008 fil-kawża numru 60/2005 fl-istess ismijiet odjerni ossia: tkabbir ta' tieqa li tagħti għal fuq biha nterna, tisqif ta' parti mil-biha tal-garaxx sabiex saret *shower*, tisqif ta' parti mix-xaft u ftuħ ta' tieqa għal gox-xaft li ġie okkupa u qiegħed jintuża minnu, u għeluq ta' aperturi li jagħtu għal-partijiet komuni huwa għamli.

Jaqbel li l-istess xogħol għamli hafna wara l-1992.

Jgħid li tali xogħol ma' tneħħiex u għadu hemm.

Xehed ulterjorment b'affidavit.³⁹ Jiddikjara li fl-2005 huwa għamel kawża kontra Raymond Galea sabiex l-appartament li kien xtara mingħandu jiġi regolarizzat.

³⁷ Traskrizzjoni a fol 17 u 18.

³⁸ Traskrizzjoni a fol 20 u 21.

³⁹ Affidavit a fol 105 sa 108.

Jgħid li f'dik il-kawża huwa indika lill-Qorti li huwa kien ġie ngannat meta Galea qallu li l-appartament kien kopert bil-permessi meta dan ma' kienx il-każ.

Jgħid li tali kawża ġgħib in-numru 60/2005 u kienet fl-ismijiet *Lawrence Axiak vs Raymond Galea et.*

Jesibixxi affidavit li kien għamel fil-kawża 60/2005.⁴⁰ Jgħid li l-istess għandu jiġi adottat għall-finijiet ta' din il-kawża odjerna.

Jgħid li fil-kawża 60/2005 kien hemm eċċezzjoni preliminari li huwa kellu qabel kolloxx jaġixxi mal-Awtorita' tal-Ippjanar qabel imexxi kontra l-konvenut. Jgħid li tali eċċezzjoni kienet ġiet miċhuda b' deċiżjoni tal-20 ta' Marzu, 2007. Jesibixxi kopja tad-deċiżjoni tal-2007.⁴¹ Izid li l-kawża finali ġiet deċiża nhar it-2 ta' Mejju, 2008 u minnha ma sar ebda appell. Jesibixxi wkoll kopja tad-deċiżjoni tal-2008.⁴²

Jgħid li fid-deċiżjoni tal-2008 ġie deċiż li l-appartament li akkwista huwa mingħand il-konvenut Raymond Galea ma' kienx inbena skont il-permess tat-28 ta' Mejju, 1992. Izid li fil-fatt l-appartament li akkwista hu ma' kien qatt inkluz bħala parti mill-proġett u mhux suppost inbena b'dan li huwa kollu bla permess. Dwar il-garaxx jgħid li dan kien parti mil-proġett izda xorta ma' nbeniex skont il-permess.

Jgħid li bl-istess deċiżjoni tal-2008 Raymond Galea ġie ordnat jagħmel applikazzjoni għas-sanzjonar b'dan li l-Qorti halliet salv u mpreġudikat kwalunkwe' dritt ieħor li huwa – l-attur – jista' għandu.

Jgħid li Galea m'għamel xejn minn dak ordnat bis-sentenza tal-2008.

Jgħid li waqt l-andament tal-proċeduri li wasslu għas-sentenza tal-2008 Galea ressaq id-difiża li huwa – l-attur – kien għamel xi xogħlijiet illegali fl-appartament tiegħu.

Jiddikjara li tali xogħlijiet kienu ġew trattati f'dik il-kawża. Izid li skontu tali xogħlijiet ma' jistgħux jitqiesu llegali meta l-appartament kollu kif mibjugħ lilu huwa llegali.

⁴⁰ Affidavit a fol 109 sa 110 – inkluz in verso pagina.

⁴¹ Kopja a fol 111 sa 115.

⁴² Kopja a fol 116 sa 129.

Jelenka x-xogħlijiet li ġew magħmulha minnu bħala: (i) tkabbir ta' tieqa f'faċċata interna li tagħti għal go biĥa; (ii) tisqif ta' parti żgħira mill-biĥa tal-garaxx sabiex saret kamra li tintuża bħala *shower*; (iii) tisqif ta' parti minn xaft li jiġi taħt l-appartament, u (iv) ftuħ ta' apertura sabiex ġiet okkupata l-parti tax-xaft imsemmi.

Jgħid li l-Qorti fid-deċiżjoni tal-2008 qalet li *jekk sabiex il-proprijeta' li xtara l-attur tigi regolarizzata hu mehtieg li fl-ewwel lok jitnehha dan ix-xogħol, l-attur irid jizgura illi dawn jitnehhew għas-spejjez tiegħu. Pero' b'daqshekk ma jfissirx li dan in-nuqqas min-naha tal-attur jezimi lill-konvenut mill-obbligu tiegħu li meta biegh kelli jizgura li l-oggett hu mibni skond il-permess tal-bini li ngħata fit-28 ta' Mejju 1992.*⁴³

Jgħid li huwa kien ha parir mingħand l-Awtorita' tal-Ippjanar fejn tkellem ma' Mark Cini u uffiċjal iehor li nfurmawh li mhux bilfors li dak li għamel hu kien ser jaffetwa l-applikazzjoni. Izid li għalhekk lilu ma' deherlux li kelli jneħhi dak li għamel hu.

Jgħid li huwa qatt ma' rċieva ordni għal xi twettiq mingħand l-Awtorita' tal-Ippjanar dwar dak li għamel hu.

Jgħid li anke f'dawn il-proċeduri Raymond Galea reggħa qajjem il-kwistjoni tax-xogħlijiet li saru minnu – mill-attur. Jgħid li huwa għamel din il-kawża odjerna għaliex qed jara li m'hemmx ċans li l-appartament tiegħu jiġi regolarizzat. Izid li għalhekk huwa qieghed jitlob id-danni kif irriservatlu dritt jagħmel il-Qorti fid-deċiżjoni tal-2008.

Jgħid li minkejja wkoll li fid-deċiżjoni tal-2008 huwa ngħata l-fakulta' li jmexxi hu a spejjez tal-konvenut, huwa ingħata l-parir li ma' jagħmilx hekk għaliex huwa ma' jistax imexxi għar-regolarizzazzjoni tal-appartament tiegħu biss iżda jkollu jmexxi għal dik tal-binja kollha. Jgħid li hemm appartamenti oħra li bħal tiegħu anqas suppost jeżistu.

Jgħid li x-xogħlijiet li għamel hu jistgħu jitnehhew faċilment jekk l-Awtorita' tal-Ippjanar tirrifjuta li tissanzjonhom.

⁴³ Citazzjoni verifikata minn din il-Qorti mat-test tad-deċiżjoni numru 60/2005 – pagna 13 minn 14 tal-istess – li nagħtat nhar it-2 ta' Mejju, 2008.

Jghid li lill-konvenut Raymond Galea huwa kien proponilu jibdillu l-appartament tiegħu ma' wiehed kopert b'permess iżda Galea irrifjuta li jagħmel hekk.

Jiddikjara li jekk l-Awtorita' tal-Ippjanar tordnaluh jneħhi dak li għamel u sabiex jiġi regolarizzat l-appartament tiegħu, huwa dlonk jobdi. Jghid li minkejja dan huwa m'hu ser inehhi xejn qabel issir applikazzjoni għar-regolarizzazzjoni u dment li ma' titolbux jagħmel hekk l-Awtorita'.

Jagħlaq billi jinsisti li l-allegazzjoni li huwa għamel xi kantina taht il-garaxx jew baxxa l-art tal-garaxx hija għal kollox inveritjara. Iżid li kull m'għamel fil-garaxx kien biss *pit* żgħira.

Bl-affidavit li kien ppreżenta fil-kawża numru 60/2005,⁴⁴ xehed li meta huwa akkwista l-appartament u l-garaxx minghand il-konvenut Raymond Galea dawn ġew garantiti lilu skont il-ligi.

Jghid li dakinhar huwa kien talab pjanta minghand Raymond Galea. Iżid li Galea kien provdih bi pjanta u kien assigurah li l-istess kienet il-pjanta tal-permess approvat. Jghid li huwa talab ukoll kopja tal-permess li kellu wkoll bżonnu sabiex japplika għad-dawl u l-ilma. Jghid li Galea hawn tah kopja ta' permess datat it-28 ta' Mejju, 1992.

Jghid li abbażi tat-tali permess huwa applika u nġhata d-dawl u l-ilma. Jghid li s'hawnhekk huwa kien taht l-impressjoni li kollox kien sew.

Jghid li sussegwentement huwa thajjar ibiegh l-appartament. Iżid li x-xerrej prospettiv kien talbu jgħaddilu *compliance certificate* tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Jghid li hawn huwa mar l-awtorita' fejn skopra li l-garaxx tiegħu ma' kienx skont il-pjanti approvati mentri l-appartament anqas biss kellu permess.

Jiddikjara li hawn irrealizza li Galea kien daħak bih u li l-pjanta u permess li kien tah kienu jirreferu għal-blokka oħra li Galea kellu fl-inħawi mhux għal dik li fiha jinsab l-appartament tiegħu.

Jghid li fiċ-ċirkostanzi, minn kien interessat jixtri rtira filwaqt li hu nehha l-appartament minn fuq is-suq għaliex ma' rax skop qabel is-sitwazzjoni

⁴⁴ Kopja inserita fl-atti ta' din l-istanza a fol 109 u 110 – inkluz in verso pagina tal-fol 110.

tkun sanata. Izid li għalhekk tkellem ma' Raymond Galea fejn talbu japplika għas-sanzjonar. Jgħid li Galea baqa' m'għamel xejn.

Jgħid li l-applikazzjoni għas-sanzjonar trid bilfors issir minn Galea għaliex trid issir għal-blokka kollha mhux biss għall-appartament tiegħu – tal-attur.

In kontro-eżami,⁴⁵ ppreżenta *survey* mhejji mil-Perit John Saliba li juri d-*drive-in* u garaxxijiet u pjanta li turi l-appartament u d-*drive-in*.⁴⁶

Xehed li ma' jiftakarx jekk wara l-kawża li kienet deċiża fl-2008 irċivieix ittra ufficjali mingħand il-konvenut Raymond Galea.

Mistoqsi jekk wara l-istess sentenza tal-2008 hu għamilx xi applikazzjoni għas-sanzjonar jgħid li le. Izid li dwar dan ingħata parir li l-binja kollha riedet tiġi regolarizzata u huwa ma' jistax imexxi sabiex jirregolarizza l-appartament tiegħu biss.

Jgħid li tali parir haġu mingħand il-perit tiegħu, il-Perit John Saliba, u tkellem ukoll ma' Mark Cini ta' l-Awtorita' tal-Ippjanar.

Jgħid li x-xogħlijiet li għamel huwa għadhom hemm għax hu ma' nehhihomx, anqas wara s-sentenza tal-2008.

Mistoqsi jekk kemm dak iż-żmien u anke llum huwa dejjem setgħa u jista' japplika sabiex jirregolarizza l-appartament tiegħu biss, jgħid li l-perit tiegħu ra l-kuntratt u ma' setgħax jirrangalu fuq l-appartament tiegħu biss.

Mistoqsi x'wasslu sabiex għamel il-kawża odjerna qabel kellu bil-miktub li l-appartament tiegħu ma' jistax jissanah, jaqbel li huwa lil-Qorti fil-kawża numru 60/2005 talabha l-awtorizzazzjoni sabiex jekk Raymond Galea jonqos milli jmexxi għas-sanzjonar ikun jista' jmexxi hu, bil-Qorti awtorizzatu għal dan.

⁴⁵ Traskrizzjoni a fol 210 sa 223.

⁴⁶ *Survey* a fol 224 sa 226. Pjanta a fol 228. Skont il-verbal tal-udjenza tad-19 ta' Frar, 2014 – a fol 229 – din hija l-pjanta li jirreferi għalija fil-kumpliment ta' din ix-xhieda tiegħu.

Jaqbel li huwa ma' mexxiex sabiex jittenta jissana hu għax għad fuq il-parir mogħti lil minn haddiehor. Jgħid li hu, bħal konvenut, m'għamel xejn wara l-kawża tal-2008.

Iżid illi li kieku huwa applika l-permess ma' kienx jinhareg għax il-binja ma' setgħax jirraŋga.

Jimmarka l-proprjeta' tiegħu bl-ittra "X" fuq ritratt li jesibixxi.⁴⁷

Mistoqsi għalfejn bidel l-aperturi tal-faċċata tal-appartament tiegħu minn tieqa u bieb għal żewġ bibien jgħid li huwa għab l-aperturi skont il-pjanti li kien urih il-konvenut. Iżid li ma' jafx għalfejn il-konvenut hawwad kollox.

Jgħid li huwa fil-faċċata għamel żewġ bibien kif kien miftiehem mal-konvenut li kienet ser tkun il-faċċata tiegħu. Jgħid li l-konvenut kien urih pjanta turi żewġ bibien u huwa qallu li kien sewwa jkollu żewġ bibien.

Jgħid li għalhekk huwa bidel it-tieqa tal-faċċata għal-bieb.

Jgħid li huwa qabel fuq il-pjanta u ffirma konvenju meta s-sit kien għadu għalqa iżda xtara meta l-appartament kien mibni. Mistoqsi għalfejn kompli bix-xiri jew ma' qal xejn fil-kuntratt ta' xiri meta ra tieqa u bieb flok żewġ bibien fil-faċċata jgħid għax kienet titraŋga kif fil-fatt qabad u rraŋgaha hu.

Jgħid li lill-konvenut kien qallu li jekk ma' kienx ser jibdillu t-tieqa għal-bieb hu, kien ser jipproċedu bix-xogħol għal rasu.

Mistoqsi jekk kienx applika għal permess sabiex jibdel it-tieqa f'bieb jgħid li ladarba kienet tidher hekk fil-pjanta huwa mexxa.

Mistoqsi jekk il-pjanta li jirreferi għaliha hijiex ittimbrata bħala approvata jgħid li dik hi l-pjanta li kien urih il-konvenut. Iżid li jekk hix falza jew le, huwa dakinhar kellu fiduċja fil-konvenut.

Jgħid li huwa mexxa fuq il-pjanta u ma' ċċekjax kienx hemm permess jew le għax dehrli li l-pjanta kienet ufficjali.

⁴⁷ Ritratt a fol 227.

Jghid li huwa sar jaf li l-bini ma' kienx kopert b'permess ftit qabel ghamel il-kawza tal-2005 – numru 60/2005.

Jaqbel li meta bidel it-tieqa tal-faċċata għal-bieb dan kien ftit wara li xtara fl-1992.

Mistoqsi dwar ix-xogħlijiet ulterjuri li ghamel bil-bini tal-kmamar fil-bitha, thaffir tal-*pit* fil-garaxx, u tisqif tax-xaft tal-lift u jekk għal tali xogħlijiet applikax għal-permess jghid li huwa dejjem mexa mal-pjanta li kien tah il-konvenut.

Mistoqsi kif ma' applikax għal-permess dak iż-żmien li ghamel tali xogħlijiet meta xtara fl-1992 u qed jixhed li ma' sarx jaf li l-appartament ma' kienx kopert b'permess qabel l-2005 jergax jghid li huwa mexa mal-pjanta. Fuq insistenza tal-Qorti jghid li le, ma' applikax għal-permess għal tali xogħlijiet.

Raymond Galea, konvenut oriġinali, xehed⁴⁸ li wara li huwa biegh l-appartament u l-garaxx lill-attur, l-attur, mingħajr permess tiegħu: haffer taht il-garaxx sabiex ghamel kantina b'wara l-attur kellu jirfed il-ħajt tal-appogg ma' ta' wiehed Inġliż għax kien ser jistrieħ; wessgħa l-bibien tal-faċċata tal-appartament tiegħu; saqqaf il-kaxxa tal-lift sal-livell tiegħu bil-konkos sabiex bidel l-istess f'*shower*; bena kamra fil-bitha, u; beda jsaqqaf saqaf fuq ta' terza persuna, ċerta A. Azzopardi, dejjem mingħajr permess tiegħu.

Jghid li wara li nagħtat is-sentenza tat-2 ta' Mejju, 2008 fil-kawza numru 60/2005, huwa vverifika u sab li x-xogħlijiet kollha li kienu saru mill-attur riedu jitnehhew għax ma' kienux koperti b'permess u anqas kienu sanzjonabbli.

Jghid li l-istess xogħlijiet qatt ma' tnehhew u għadhom hemm.

Jghid li wara s-sentenza tat-2 ta' Mejju, 2008 huwa kien bagħat ittra uffiċċjali lill-attur sabiex inehhi tali xogħlijiet sabiex hu – il-konvenut – ikun jista' japplika għas-sanzjonar tal-blokka tal-appartamenti.

⁴⁸ Traskrizzjoni a fol 23 u 24.

Jesibixxi kopja ta' ittra ufficjali.⁴⁹

In kontro-eżami,⁵⁰ xehed li minkejja dak li xehed qabel f'dawn il-proċeduri u dak li xehed ir-rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar dwar allegata kantina mhaffra mill-attur fil-garaxx tiegħu, huwa jgħid li l-attur jekk mhux kantina ġol-garaxx tiegħu għamel hofra tali li kellu jagħmel il-kunjardi biex jirfed il-ħajt ta' diviżjoni.

Jgħid li hu ġol-garaxx tal-attur qatt ma' dahal mindu bieghulu.

Moqrija it-traskrizzjoni tax-xhieda preċedenti tiegħu fejn qal li l-attur haffer kantina jgħid li seta' haffer u reġġha radam.

Mistoqsi hux *pit* tħaffret u mhux kantina jgħid u sar-ritratti esibiti in atti mill-attur jista' jasal.

Jgħid li l-kunjardi huwa rahhom minn go ta' l-Ingliš ma' minn kellu jirfed Axiak wara li haffer.

Jaqbel li kunjardi normalment ma' jinfdux minn naħa sa oħra ta' ħajt iżda jaslu sa qisu nofs il-ħxuna tal-ħajt. Jgħid li f'dan il-każ hemm minnhom li nifdu. Iżid li l-punt huwa li l-attur għamel xogħol li mhux suppost għamel. Jaqbel iżda li tali xogħol għamlu go hwejġu.

Mistoqsi jekk lill-attur kienx qallu li dak li bieghlu ma' kienx kopert b'kuntratt jgħid li l-attur kien jaf li mhux kollox kien eżatt skont il-permessi għax anke l-pjanta għamluha ġenerika huma t-tnejn flimkien. Iżid iżda illi li kien bla permess ma kienx jaf.

Mistoqsi jekk meta l-attur talbu ċertifikat sabiex japplika għad-dawl u l-ilma tahx permess ta' blokkja oħra, jgħid li għad-dawl u l-ilma ma tah ebda permess iżda gabhomlu hu.

⁴⁹ Ittra ufficjali numru 399/2008 mibgħutha nhar l-24 ta' Gunju, 2008 mill-konvenut originali Raymond Galea lill-attur Lawrence Axiak - a fol 25 u 26. L-ittra tagħmel referenza għad-deċizzjoni tat-2 ta' Mejju, 2008 u tinterpella lill-attur sabiex, *inter alia*, iregga l-appartament u l-garaxx mibjugħin lilu bl-att tas-26 ta' Dicembru, 1992 in atti Nutar Ino Mario Grech għall-istat li kienu fih dakinhar li gie konkluz il-bejgħ. L-ittra tinforma lill-attur li malli jagħmel hekk, il-konvenut jibgħat perit tiegħu sabiex ikun jista' jipproċedi bit-talba tiegħu biex jirregolarizza l-proprjeta' tiegħek kif gie ordnat mill-Qorti bis-sentenza msemmija. L-ittra izzid ukoll tgħid li din hija kundizzjoni fis-sentenza li fl-ewwel lok inti trid tneħhi x-xogħol kollu li għamilt bla permess halli mbagħad il-mittenti jkun jista' jibda bil-proċeduri halli tigi regolarizzata l-proprjeta' tiegħek, liema permess huwa jista' japplika għalih kemm-il darba l-proprjeta' titregga lura għall-istat tal-bini li fih kienet meta xtrajtu inti.

⁵⁰ Traskrizzjoni a fol 161 sa 187.

Mistoqsi allura għalfejn tah permess ta' blokkja oħra jgħid li dak il-permess mhux hu tagħhulu u li permess kulhadd jista' jmur l-awtorita' jottjenih.

Jgħid li l-blokkja ilha mibnija mill-1992.

Mistoqsi għalfejn il-lift qatt ma sar jgħid li għax m'hemmx bżonnu billi is-sid ta' fuq nett qatt ma' talab għalih. Izid li minkejja dan huwa dejjem żamm ferm li hemmhekk għada pitghada jista' jsir lift.

Jgħid li mil-livell tal-appartament tal-attur il-lift jibqa' tiela għall-appartament ta' ċerta A. Azzopardi. Izid li Axiak għalaq ix-xaft tal-lift u dawwar il-parti fis-sular tiegħu f'kamra għalih. Jgħid li Axiak ma' kellu ebda dritt jagħmel hekk għax il-komun għadu proprjeta' tiegħu – tax-xhud, il-konvenut Galea.

Mistoqsi jafx li Axiak għalaq ix-xaft tal-lift għax kienu nxehtu xi oġġetti minn fuq għal isfel jgħid li le.

Jgħid li x-xaft tal-lift huwa bnieh minn jeddu. Izid li jammetti li ċerti xogħlijiet ma' kienux skont il-permess. Izid izda li jekk titranga l-kwistjoni ikun sewwa għal kulhadd.

Jaqbel li l-appartament tal-attur Axiak huwa kollu kemm hu mingħajr permess. Jaqbel ukoll li għalkemm għal-garaxx ta' Axiak hemm permess dan ma' nbeniex skont l-istess permess.

Jgħid li l-Perit Vella nfurmah li biż-żewġ kmamar fuq xulxin li bena l-attur is-sanzjonar ma' jgħaddix.

Jgħid li hu lest japplika għas-sanzjonar. Jgħid li tħabat u għadu jithabat izda ma' mexxiex għax bis-sitwazzjoni kif inhi għalxejn japplika.

Mistoqsi x'għamel wara d-deċiżjoni tal-Qorti tal-2008 li obligatu japplika jgħid li mar għand il-perit u mar għand Mark Cini tal-Awtorita' tal-Ippjanar b'Cini qallu li jekk ma' toħroġ *policy* għida sabiex id-*drive-in* kif saret tkun aċċettabbli, diffiċli johroġ sanzjonar. Izid li m'għandux x'jaħbi dwar dan.

Jaqbel li d-*drive-in* li jsemmi hija dik li taghti għal-blokka fejn għandu l-appartament l-attur Axiak.

Jgħid li apparti ma' Mark Cini huwa fl-Awtorita' tkellem ukoll mal-Perit Raphael Axiak li qalli li *policies* jinbidlu b'dan li għada pitgħada s-sitwazzjoni tissolva.

Jgħid li l-blokka huwa jrid jirregolarizza mhux iħalliha hekk.

Jgħid li minkejja li hu u l-perit tiegħu ħadmu fuq applikazzjoni għas-sanzjonar mogħnija bi pjanta, din ma' ġietx preżentata lill-Awtorita' tal-Ippjanar għax bis-sitwazzjoni kif inhi inutili.

Jgħid li hu lill-attur Axiak talbu jnehhi dak kollu li għamel mingħajr permess tiegħu sabiex imbagħad imexxu b'applikazzjoni għas-sanzjonar. Jgħid li Axiak huwa ordnat mill-Qorti jnehhi dak li għamel u huwa għalhekk biss li hu joġġezzjona għax mil-kumplament Axiak għandu kull dritt jagħmel li qed jagħmel.

Mistoqsi għalfejn jippretendi li l-attur inehhi l-affarijiet żgħar li għamel meta għandu problema akbar bid-*drive-in* li mhix ser thalli l-permess joħroġ, jgħid li huwa ma' jistax ikun mistenni jahdem fuq ta haddiehor.

Jgħid li hu jinsisti li Axiak inehhi dak li għamel avolja wara dan xorta ma' joħroġ il-permess jekk japplika.

Jgħid li skont is-sentenza tal-2008 l-attur setgħa anke applika hu stess a spejjez tiegħu – tax-xhud – iżda dan m'għamlux. Iżid li ma' jarax għalfejn għandu japplika hu sabiex ikopri u jissanzjona wkoll dak li bena l-attur mingħajr il-permess tiegħu.

Mistoqsi jekk id-*drive-in* tistax titwessa stante li hija idjeq milli suppost jgħid li s'issa ma' tistax.

Il-Perit Emanuel Vella, xehed⁵¹ li huwa ha konoxxjenza ta' rapport li sar minn perit tekniku fil-kawża numru 60/2005, fl-istess ismijiet ta' din odjerna, dwar xogħlijiet li saru mill-attur.

⁵¹ Traskrizzjoni a fol 34 u 35.

Jgħid li huwa ra wkoll l-istess xogħlijiet fuq il-post. Iżid li dwar l-istess ikun hemm bżonn *full development application*.

Jispjega li bħala xogħlijiet fil-bitha wara nbriet kamra wara garaxx u kamra oħra fuqha, fil-faċċata saru żewġ bibien kbar minflok bieb u tieqa normali bħal ma' hemm fl-appartament ta' fuq, u ssaqqaf xaft tal-lift bil-konkos b'dan li saret kamra minnu.

In kontro-eżami, xehed⁵² li huwa mar jara fuq il-post. Iżid li applikazzjoni għas-sanzjonar tkun trid tkopri kollox. Iżid li minkejja dan tista' ssir applikazzjoni għas-sanzjonar ta' appartament partikolari bl-oħrajn jiġu ndikati bħala *third party*.

Jgħid li sa fejn jaf hu, il-garaxx in mertu huwa kopert b'permess.

In re-eżami, xehed⁵³ li biex il-konvenut Galea japplika għas-sanzjonar tax-xogħlijiet li għamel hu, ma' jistax iħalli barra x-xogħlijiet li saru mill-attur Axiak. Iżid li skont il-ligi l-ġdida l-ewwel iridu jitnehhew tali xogħlijiet ta' Axiak imbagħad issir l-applikazzjoni minn Galea.

In kontro-eżami ulterjuri, mistoqsi għalfejn irid jitneħħa dak li għamel l-attur Axiak minflok ma' issir applikazzjoni wahda għas-sanzjonar kollu meħtieġ, xehed⁵⁴ li hemm proviżjoni legali li trid illi qabel issir applikazzjoni jiġu mneħħija l-irregolaritajiet.

Mistoqsi jiċċara, jgħid li jridu jitnehhew l-irregolaritajiet li żdiedu wara, mhux dawk li kienu hemm originarjament.

Jgħid li f'dan il-każ, il-kmamar miżjuda fil-bitha ma' jistghux jiġu regolarizzati għalhekk iridu jitnehhew.

Mistoqsi jekk l-appartament kif inbena mil-konvenut originali Galea jgħaddix skont il-ligijiet sanitarji jgħid li ma jafx għax gol-appartament ma' daħalx.

⁵² Traskrizzjoni a fol 35 u 36.

⁵³ Traskrizzjoni a fol 36 u 37.

⁵⁴ Traskrizzjoni a fol 37 u 38.

In kontro-eżami ulterjuri,⁵⁵ xehed li huwa l-perit tal-konvenut Raymond Galea u hekk ilu għal hafna żmien.

Jgħid li għal Galea huwa kien ukoll il-perit fuq il-proġett ta' Marsalforn. Izid li l-applikazzjonijiet għal-permessi dwar l-istess ha hsieb tagħhom hu.

Mistoqsi kienx involut fil-bini proprju jgħid li dak il-proġett ilu li sar izda normalment dejjem jittawwal fuq sit ta' bini disinjat minnu waqt li jkun għaddej ix-xogħol ta' kostruzzjoni. Jgħid li wara li nbena l-bini kien mar żgur peress li nqalghet din il-kwistjoni.

Jgħid li l-appartament tal-attur Axiak jaf liem 'hu.

Mistoqsi jekk meta mar jara x'inhil l-kwistjoni qabilx dak li hemm mibni mal-pjanti approvati jgħid li iva. Izid li huwa mar specifikatament għal dak l-għan u għaliex Galea talbu jara jistax japplika għas-sanzjonar.

Jaqbel li l-appartament tal-attur Axiak huwa kollu minghajr permess. Dwar il-garaxx jgħid li ma' jiftakarx għaliex iffoka fuq l-appartament. Jgħid li minkejja dan, permess għal-garaxxijiet kien hemm.

Mistoqsi x'zammu milli jagħmel l-applikazzjoni għas-sanzjonar għaladraba mar fuq il-post għal tali skop, jgħid li lill-klijent – Galea – kien qallu li hemm kamra fil-bitha ta' wara tal-garaxx ta' Axiak li trid titnehha għaliex biha s-sanzjonar ma' jgħaddix.

Mistoqsi jekk kienitx din l-unika haga li zammitu jgħid li in partikolari iva.

Jgħid li l-kamra in kwistjoni hija żgħira – xi 6 jew 7 piedi b'5, u tikkonsisti f'żewġ sulari, kamra fuq ohra.

Jgħid li skontu tali kamra kellha titnehha qabel issir l-applikazzjoni għas-sanzjonar għaliex ma' tgħaddix mil-liġi sanitarja.

Mistoqsi jekk il-liġi sanitarja tagħtix xi eżenzjonijiet jgħid li iva, bħal f'kaz ta' zona ristretta, per eżempju. Jaqbel ukoll li kienet inharget skema ta'

⁵⁵ Traskrizzjoni a fol 137 sa 145.

konċessjoni – amnestija – dwar btiehi nterni u btiehi fuq in-naħa ta' wara. Iżid li minkejja dan dawn huma wkoll sugġetti għal-kundizzjonijiet.

Jgħid li dwar id-deċiżjoni tiegħu li l-kmamar tal-attur kienu ser jwāhhlu applikazzjoni għas-sanjonar ma' haxx parir għaliex ir-regolamenti jafhom. Iżid li anqas ra tapplikax xi eżenzjoni għax ma' jqies li hemm xi waħda li tapplika.

Mistoqsi meta kien li l-konvenut Galea talbu jmur jara tistax issir applikazzjoni għas-sanjonar jgħid li dan kien f'Jannar ta' l-2010.

In re-eżami,⁵⁶ xehed li l-konċessjonijiet li tkellem fuqhom harġu waħda f'Awwissu ta' l-2012 u ohra Jannar ta' l-2013 – qieghed jixhed f'April, 2013.

Riferut għar-rapport tal-perit tekniku mahtur fil-kawża numru 60/2005, il-Perit Vincent Ciliberti, jgħid li dak ilu li raħ. Jgħid li l-istess jelenka xogħlijiet li saru mill-attur fil-proprijeta' li akkwista minghand il-konvenut.

Iżid li fl-istess rapport jisemmew iż-żewġ kmamar fil-bitha, waħda fuq l-ohra, li għadu kemm semma, il-lift xaft li ttiehdet parti minnu li ġiet magħquda ma' l-appartement tal-attur, kif ukoll tieqa fil-faċċata li saret bieb.

Jgħid li dawn l-sitess xogħlijiet huwa ragħhom għadhom fuq il-post meta mar hemm.

Jerga jgħid li l-kmamar ta' wara jridu jitnehhew għax ma' jgħaddux mill-igi sanitarja. Dwar il-lift xaft jgħid li l-kwistjoni hija waħda legali għaliex dak jaqa' fil-komun. Jgħid li t-tieqa li saret bieb tista' tiġi sanzjonata. Iżid iżda li f'dan il-każ ma' tagħmel ebda differenza peress li l-appartement huwa bla permess.

In kontro-eżami ulterjuri,⁵⁷ xehed li l-Awtorita' tal-Ippjanar ma' tidholx fil-kwistjoni tax-xaft tal-lift għax dik hija kwistjoni ċivili. Jerga jgħid li t-tieqa li saret bieb, fil-faċċata, ma' jarax problema biha u dan peress li

⁵⁶ Traskrizzjoni a fol 145 sa 149.

⁵⁷ Traskrizzjoni a fol 149 u 150.

m'hemmx permess għall-appartament b'dan li tista' tigi applikata bħala bieb mill-ewwel.

Jghid li jista' jkun hemm ukoll problema sabiex jinghata s-sanzjonar anke peress li suppost l-aċċess għall-appartamenti jkun separat minn dak għal-vetturi. Izid li f'dan il-każ dik is-separazzjoni mhijiex hemm.

In re-eżami ulterjuri,⁵⁸ xehed li l-konvenut Raymond Galea kellmu żgur fl-2010 għax għandu notament iżda jista' jkun li kellmu qabel ukoll.

Izid jghid li skont l-Artikolu 91 tad-*Development Planning Act* bini li sar qabel l-1 ta' Jannar, 1993 jista' jintalab sanzjonar tiegħu kif inhu.

In kontinwazzjoni tal-kontro-eżami,⁵⁹ xehed li f'Mejju ta' l-2009 huwa bagħat ittra f'isem il-konvenut Raymond Galea lill-Awtorita' tal-Ippjanar li tghid *"il-mittenti jixtieq jipprevalixxi ruhu mill-Artikolu 55B tal-Kap. 356 u dan għar-rigward tal-proprjeta' in kwistjoni u dan minghajr pregudizzju għal kull azzjoni spettanti lill-mittenti. Il-mittenti qiegħed jagħmel din it-talba 'l għaliex hija l-fehma tiegħu illi dan l-artikolu tal-liġi huwa applikabbli stante li l-izvilupp li għalih jagħmel referenza dan l-avviz ta' twettiq sar qabel l-1 ta' Jannar, 1993"*.

Jesibixxi kopja ta' din l-ittra.⁶⁰

Jaqbel li tali ittra kitibha wara li gie servut avviz ta' infurzar⁶¹ u biha kien qiegħed jitlob li ma' jsehhx l-infurzar u jmorru jwaqqgħu.

Mark Cini, in rappreżentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar, xehed⁶² li fl-4 ta' Marzu, 2011 huwa għamel spezzjoni fil-fond proprjeta' tal-attur u sab li fuq il-post hemm apertura fil-faċċata, kamra f'post fejn kien pjanat lift, tisqif fil-bitha ta' mal-garaxx, u bejt.

Jghid li fil-garaxx u l-kantina ta' tahtu ma' daħalx iżda minn fuq il-bejt seta' jinnota li l-garaxx għandu livell iehor tahtu, ossia l-kantina, minn

⁵⁸ Traskrizzjoni a fol 150.

⁵⁹ Traskrizzjoni a fol 151 u 152.

⁶⁰ Kopja a fol 153.

⁶¹ Fl-ittra jiccita l-avviz ta' nfurzar *"li nhareg kontra il-klijent tiegħi datat 13 ta' Mejju, 2009, ECF 00626/09"*. Din il-Qorti tqies in-numru tal-avviz indikat fl-ittra bħala zball tal-pinna billi l-uniku avviz ta' infurzar disponibbli għaliha fl-atti ta' din l-istanza jaqbel fid-dettalji tiegħu għal-kollox ma' dak suggett ta' din l-ittra ghajr għan-numru li fil-fatt jaqra ECF 00624/09.

⁶² Traskrizzjoni a fol 39 sa 43.

fejn titla b'taraġ fejn suppost hemm lift fil-livell tal-appartement tal-attur liema lift ġie mblukkat. Iżid li mil-bejt setgħa jinnota wkoll li fil-bitha ta' wara hemm żewġ kmamar fuq xulxin li jinfdu mal-garaxx u l-kantina tahtu.

Iżid li mhux qiegħed jagħmel referenza għal-permessi relattivi għal-post.

Jgħid li dawn ix-xogħlijiet huma l-istess li jirrizultaw mir-rapport peritali mhejji fil-kawża 60/2005.

Mistoqsi tali xogħlijiet li nnota x'tip ta' applikazzjoni jkunu jehtiegu sabiex jiġu sanzjonati jgħid li qabel xejn wieħed irid jara jekk il-bini eżistenti huwiex kopert b'permess. Iżid li jekk il-bini mhux kopert b'permess ma' jista' jiġi kkunsidrat ebda xogħol ieħor.

Jiċċara li jekk il-binja eżistenti llum m'hijiex koperta b'permess, xejn ma' jista' jiġi kkunsidrat oltre.

Iżid li l-ewwel nett, il-binja originali trid tkun ikkunsidrata bħala wahda legali. Jgħid li sabiex imbagħad isiru nterventi fuqha tat-tip li elenka tkun tinhtieg applikazzjoni shiħa – *full development permit application*.

Jgħid fil-każ fejn innota kaxxa tal-lift li ġiet imblukkata sabiex saret kamra jkun anke jinhtieg l-*input* tad-Dipartiment tas-Sanita'.

Dwar il-kmamar li nnota fil-bitha jgħid li milli ra tali kmamar m'humix żvilupp li jista' jkun kopert b'permess.

Jgħid għalhekk illi li kieku l-binja originali hija koperta b'permess, fis-sitwazzjoni bħal din odjerna jkun hemm bżonn ta' applikazzjoni shiħa għax-xogħlijiet riskontrati.

Jgħid li huwa ma' fittex jekk mill-2008 'il quddiem daħlitx xi tip ta' applikazzjoni għal xi sanzjonar mill-partijiet odjerni Axiak jew Galea.

Jobbliġa ruħu li jagħmel tali tfittxija u jippreżenta nota b'dak li jsib.

In kontro-eżami, xehed⁶³ li l-faċċata li semma, fejn innota apertura, tagħti għal-bitha għalhekk ix-xogħol magħmul fuqha jitqies bħala *internal development*. Iżid li minkejja dan, xorta hemm elevazzjoni li torbot l-iżvilupp.

Jispjega li l-varjazzjoni li nnota fl-appartament tal-attur Axiak fuq il-faċċata li tagħti fuq il-bitha tikkonsisti f'li l-aperturi ma' jaqblux ma' dawk ta' fuqhom. Jgħid li fl-appartament ta' Axiak, l-attur, hemm aperturi li huma aktar wesghin minn dawk tal-appartament ta' fuqu.

Mistoqsi kif jista jgħid dan ladarba xehed li ma' qabilx il-bini ma' permessi, u jekk jafx li fil-fatt m'hemmx permess għal-bini originali jgħid li dan huwa ma' setgħax jivverifikah. Iżid li tali verifika trid issir mis-sezzjoni tal-infurzar.

Jobbli ruhu li jagħmel eżerċizzju mad-dipartiment tal-infurzar dwar l-illegalitajiet fuq is-sit kollu – tlett blokko u l-appartament tal-attur.

Jissokta jgħid li minkejja li l-apertura li semma tinsab fuq faċċata li jikkwalifika bħala interna għax tagħti fuq bitha mhux fuq it-triq, xorta l-istess ikollha bżonn *full development permit application* sabiex il-faċċata tinbidel minn waħda omogena.

In kontinwazzjoni tal-kontro-eżami,⁶⁴ xehed li huwa gie mitlub jixhed dwar l-avviż ta' infurzar numru ECF 624/09.

Jesibixxi l-avviż ta' infurzar li nħareġ fuq tlett persuni minhabba varjazzjonijiet li hemm fil-binja li m'hijiex skont il-permess originali.

Jispjega li tali avviż inħareġ lill Raymond Galea,⁶⁵ konvenut originali, Lawrence Axiak,⁶⁶ l-attur, kif ukoll lill ċerta M. A. Azzopardi.⁶⁷

Jgħid li l-avviż jgħid "*ghandek zvilupp bi ksur tal-permess PAPB 2091/92/2489/91 datat 28 ta' Mejju, 1992*".

⁶³ Traskrizzjoni a fol 43 sa 45.

⁶⁴ Traskrizzjoni a fol 55 sa 60.

⁶⁵ Avviz a fol 65.

⁶⁶ Avviz a fol 66.

⁶⁷ Avviz a fol 67.

Jesibixxi wkoll kopja tal-permess imsemmi fl-avviż ta' infurzar, dak numru PAPB 2091/92/2489/91, mahruġ lill Raymond Galea flimkien mal-pjanti approvati.⁶⁸

Jgħid li l-varjazzjonijiet prinċipali huma li nbriet blokka fuq in-naħa ta' wara tas-sit kif ukoll sar tqassim differenti fl-appartamenti ta' quddiem.

Mistoqsi jekk allura l-blokka kollha li hemm fuq wara hijiex illegali kompletament jgħid li iva.

Mistoqsi jekk l-appartament ta' l-attur huwiex f'tali blokka ta' wara jgħid li huwa wieħed minn dawk l-appartamenti.

Jgħid li dwar tali blokka ta' wara la sab permessi u anqas applikazzjonijiet addizzjonali wara l-permess li semma.

Jgħid li tali blokka għalhekk għadha minghajr permess.

Mistoqsi kienx hemm applikazzjoni għal xi sanzjonar jgħid li ma sabx. Izid li tali applikazzjoni dejjem tista' ssir. Jgħid li minghajr ma' issir applikazzjoni m'hemmx mod ċert ta' kif wieħed jikkonkludi x' deċiżjoni tista' tiegħu l-awtorita'.

Mistoqsi jistax jesebixxi xi ritratti li ha waqt spezzjoni ulterjuri li zamm wara li xehed l-ewwel darba f'dawn il-proċeduri jgħid li jista' jagħmel hekk b'nota.

Jgħid fit-tieni spezzjoni li zamm daħal ukoll fil-garaxx. Jgħid li hawn osserva li minkejja dak li xehed qabel il-garaxx huwa fil-fatt fuq sular wieħed u m'għandux kantina. Izid li fit-tieni spezzjoni kkonferma li kantina m'hemmx.

Jispjega li l-garaxx jinsab fuq livell wieħed, livell tat-triq, izda għandu *pit* bħal tal-mekkaniks. Jgħid li mil-garaxx baqa' diehel sal-parti ta' wara għal-bitha tal-istess garaxx fejn ikkonferma wkoll l-eżistenza ta' kamra fuq wara nett b'kamra oħra fuqha.

⁶⁸ Kopja ta permess mogħti nhar it-28 ta' Mejju, 1992 a fol 70 bi pjanti a fol 71 u 72.

Jirribadixxi li l-binja hija kollha minghajr permess. Jgħid għalhekk li anke fejn qal li saret kamra f'lok fejn kellu jkun hemm lift, dan jirrizulta mill-mod kif inbena s-sit għaliex pjanti approvati m'hemmx.

Jgħid li lilu gie mitqal li fejn ingħalaq il-lift saret kamra tal-banju iżda huwa tali kamra ma' rahiex.

Jaqbel li l-appartement tal-attur Axiak għadu ġebel u saqaf.

Mistoqsi jekk fil-fatt ix-xaft tal-lift kull ma' sarlu kienet art fuq livell jgħid li minn dak li ra hu x-xaft issaqqaf. Iżid li huwa raħ imblukkat.

Jgħid li l-blokka ta' tlett appartamenti ta' wara trid tiġi regolarizzata kollha.

In re-eżami,⁶⁹ xehed li dwar l-obbligu li assumu l-ewwel darba li xehed f'dawn il-proċeduri sabiex jara jekk mill-2008 sarux xi applikazzjonijiet għal xi sanzjonar kemm mill-attur jew mill-konvenut Galea; huwa għamel tfittxija u ma' irrizultalux li saru xi tali applikazzjonijiet.

Jgħid li fit-tieni spezzjoni li żamm osseva li x-xogħlijiet li elenka bħala magħmulha mill-attur Axiak għadhom *in situ* għajr għal fejn qal li osserva kantina fejn fil-fatt ra biss *pit*. Jgħid iżda li huwa tali xogħlijiet ma' jistax jgħid minn għamilhom iżda kif spjega, għajr għal kantina, dawn għadhom hemm.

Jgħid li għalkemm l-appartement a' Axiak għadu ġebel u saqaf huwa osserva li fejn ingħalaq ix-xaft tal-lift sabiex giet iffurmata kamra, minn tali kamra nfetaħ bieb għal gol-appartement tal-attur Axiak.

Jinsisti li l-blokka kollha li minnha jifforma parti l-appartement ta' Axiak hija minghajr permess.

Mistoqsi għalfejn l-avviżi ta' infurzar li esibixxa nhargu f'Mejju tal-2009 meta l-blokka kien ilha mibnija mis-snin 90 jgħid li tali avviż nhareġ fuq rapport numru 949/09 iżda fil-fajl m'għandux kopja tar-rapport jew notament dwar minn kien għamlu. Iżid li r-rapport sar għalhekk fl-2009.

⁶⁹ Traskrizzjoni a fol 60 sa 63.

In kontro-eżami ulterjuri,⁷⁰ xehed li huwa jkun jista' jiċċekkja jekk ir-rapport li sar fl-2009 sarx mill-attur Axiak jew haddiehor.

Jobbliġa ruħu li jattendi seduta ulterjuri sabiex jagħti l-informazzjoni li jsib.

In kontinwazzjoni tal-kontro-eżami,⁷¹ xehed billi esibixxa r-ritratti li obbliġa ruħu jesibixxi l-aħħar li xehed.

Jgħid li tali ritratti hadhom hu stess waqt it-tieni spezzjoni miżmuma minnu. Izid li dawn juru l-blokka ta' wara fejn hemm garaxxijiet b'appartamenti fuqhom.

Jgħid li r-ritratti tal-garaxx juru l-*pit* li kien semma, sitwata f'nofs il-garaxx. Izid li dawn ir-ritratti juru wkoll li kantina m'hemmx.⁷²

Jgħid li bħala fond il-*pit* fiha qisu nofs bniedem. Jesibixxi ritratti li juru lill-attur fil-*pit* bħala ndikazzjoni tal-fond.⁷³

Jgħid li r-ritratti tal-bitha juru li anqas taht il-bitha m'hemm kantina.⁷⁴

Jgħid li fl-aħħar xhieda li ta ntrabat ukoll jgħid minn kien għamel ir-rapport numru 949/09. Izid li dan huwa ma' setgħax jistabillih għax kopja tar-rapport jew referenza għal minn għamel l-istess ma' sabx. Izid li dan setgħa anke kien rapport anonimu.

Jesibixxi wkoll ritratti tal-faċċata tal-blokka ta' wara. Jgħid li tali faċċata mhijiex tat-triq għaliex il-blokka m'għandx faċċata għat-triq.⁷⁵

Xehed ulterjorment⁷⁶ li b'referenza għad-dokument intitolat *Development Control Policy and Design Guidance* tal-2007, il-parti tal-istess dokument relattiva għall-ipparkeggjar, spazji tal-ipparkeggjar, u garaxxijiet, hija dik numru 6 mentri l-parti relattiva għal żvilupp li jkun intern hija dik numru 3.8.

⁷⁰ Traskrizzjoni a fol 63 u 64.

⁷¹ Traskrizzjoni a fol 75 sa 77.

⁷² Ritratti a fol 78 u 79.

⁷³ Ritratti a fol 79 u 81.

⁷⁴ Ritratti a fol 80.

⁷⁵ Ritratti a fol 81 u 82.

⁷⁶ Traskrizzjoni a fol 194 sa 198.

Jesibixxi l-estratti relattivi tad-dokument imsemmi li juru l-partijiet imsemmija.⁷⁷

Jgħid li dwar *drive-ins* dawn huma regolati fit-tabella 6.1B tal-parti 6, *policy* 6.1,⁷⁸ li tidistingwi bejn *one-way aisle* – fejn vettura tidhol minn naħa u toħroġ minn oħra – jew *two-way aisle* – fejn vettura tidhol u toħroġ mill-istess fetha.

Jgħid li *one-way aisle* trid tkun ta 6 metri mentri *two-way aisle* trid tkun ta' 6.95 metri.

Jgħid li sabiex wiehed jikkunsidra tajjeb jekk *drive-in* hix aċċettabbli jew le japplikaw varji kriterji u allura jkun opportun li ssir applikazzjoni għal-kunsiderazzjoni, inkluż fejn hu l-każ applikazzjoni għas-sanzjonar.

Bhala kriterji ulterjuri jsemmi kif il-parti 3.8, fil-paragrafi A u B, titkellem dwar aċċess għal-żvilupp intern u trid li dan ikun ta' minimu 4.1 metri bi spazju fejn vettura iddawwar fuq ġewwa sabiex toħroġ mill-istess fetha bil-quddiem mhux b'lura.

Jinsisti li huwa għalhekk li wiehed ma' jistax jgħid li jrid ikun wisgħa partikolari mingħajr ma' jagħmel kunsiderazzjonijiet oħrajn.

Jaqbel li huwa fuq il-post in mertu mar diversi drabi. Mistoqsi jekk jafx kemm hi l-wisgħa partikolari tad-*drive-in* in mertu jgħid li le għaliex ma' kejjilx.

In kontro-eżami,⁷⁹ mistoqsi jekk huwa huwiex biss jaghti nterpretazzjoni tal-*policies* li esibixxa estratt minnhom jgħid li jekk persuna tmur isaqsi dwar *internal development* fejn allura jkun hemm bini residenzjali l-ġewwa mil-faċċata tat-triq, wiehed imur fuq il-*policies* li tkellem dwarhom.

Jaqbel li finalment huwa l-Bord li jiddeċiedi jekk joħroġx permess jew le u dwar dan il-Bord jagħmel kunsiderazzjonijiet varji.

⁷⁷ Parti 6 a fol 202 sa 206 – inkluż in verso pagina – u parti 3.8 a fol 207 u 208 inkluż in verso pagina.

⁷⁸ In verso pagina tal-fol 202.

⁷⁹ Traskrizzjoni a fol 198 sa 200.

Mistoqsi jekk l-attur ittentax japplika sabiex jara jekk il-bini li għandu jiġix ta' Sannat jgħid li mill-aħħar li ċċekkja hu, qabel ta' xhieda oħra aktar kmieni f'dawn il-proċeduri, ma' kien hemm ebda tali applikazzjoni.

Jgħid li huwa ma' ra ebda applikazzjoni għas-sanzjonar minn ebda parti f'din il-kawża. Izid li safejn jaf hu dan diġa' xehedu wkoll.

In re-eżami,⁸⁰ xehed li l-*policies* li esibixxa jagħtu dettalji dwar kif għandu jkun żvilupp u nharġu taħt l-Att ta' l-Ambjent u l-Ippjanar.

C. Ikkunsidrat:

Preliminari:

B'din il-kawża, l-attur, wara li ppremetta li [i] permezz ta' kuntratt ta' kompravendita' tas-26 ta' Diċembru, 1992 in atti Nutar Ino Mario Grech huwa akkwista mingħand il-konvenut oriġinali Raymond Galea l-appartament numru wiehed (1) u l-garaxx ittra "A" f'korp ta' bini mibni mill-istess Galea magħruf bħala Block C, Triq Emanuel Magro, Marsalforn limiti taż-Żebbug, Għawdex; [ii] eventwalment skopra li tali appartament ma' kienx kopert b'permess tal-bini mentri l-garaxx, filwaqt li jidher li kien inhareġ permess tal-bini dwaru, ma' nbeniex skont l-istess permess, u; [iii] bis-sentenza numru 60/2005 mogħtija minn din il-Qorti kif diversament presjeduta nhar it-2 ta' Mejju, 2008 fl-istess ismijiet ta' din l-istanza odjerna, il-konvenut Raymond Galea gie ordnat sabiex fi żmien erba' xhur jagħmel applikazzjoni għas-sanzjonar tal-illegalitajiet fl-oġġett tal-kuntratt imsemmi tas-26 ta' Diċembru, 1992, liema applikazzjoni qatt ma' giet magħmulha minnu; talab: [i] dikjarazzjoni li l-agir tal-konvenut oriġinali Raymond Galea wassal sabiex l-attur mhux igawdi l-paċifiku pussess u reali godiment tal-proprjetajiet minnu akkwistati bl-att tas-26 ta' Diċembru, 1992 in atti Nutar Ino Mario Grech; [ii] dikjarazzjoni li l-agir tal-istess konvenut Galea ikkawża u qieghed jikkawża danni lill-attur stante li l-proprjeta' mixtrija minnu m'hijiex mibnija skont permess regolari u ma' tistax tiġi sanzjonata, u; [iii] il-likwidazzjoni u ordni għal-ħlas tat-tali danni sofferti minnu.⁸¹

⁸⁰ Traskrizzjoni a fol 200 sa 201.

⁸¹ Ref.: Rik. Gur. a fol 1 *et seq.*

Il-konvenuti originali Raymond u Catherine Galea laqgħu għal dawn it-talbiet b'risposta konguntiva tagħhom.⁸²

Eventwalment, u fil-mori tal-kawża odjerna, il-konvenut originali Raymond Galea miet u, flimkien ma' Catherine Galea, l-atti ġew trasfuzi f'isem l-ulied li huwa kellu ma' l-istess Catherine Galea u wild oħra, Mariah Galea. Mariah Galea ġiet aktar tard estromessa mill-kawża sabiex issa l-konvenuti huma Catherine Galea u uliedha Mariosa Galea Mercieca, Marvic Galea, Christian Galea, Romina Galea Mercieca, u Lilian Pace.

Dawn il-konvenuti lkoll laqgħu għalhekk għat-talbiet atturi skont ir-risposta ġuramentata li kienet talvolta saret mill-ġenituri tagħhom konguntivament billi qajmu żewġ eċċezzjonijiet preliminari – kif iccitati *supra* fil-parti "A" ta' din id-deċiżjoni u eċċezzjonijiet ulterjuri, oħra preliminari u waħda fil-mertu, li in sintesi jgħidu li: [i] preliminarjament, l-azzjoni attriċi hija perenta ai termini tal-Artikoli 1423(2), 2153, u 2154 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16, Ligijiet ta' Malta, u li; [ii] it-talbiet atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi meta l-attur xtara l-proprjeta' mingħand il-konvenut originali Raymond Galea huwa kien jaf u kellu l-mezzi kollha jkun jaf x'kien qiegħed jixtri u mhux talli għażel li jixtri bil-konsegwenzi relattivi iżda kompli jagħmel kostruzzjonijiet bla permess fl-istess proprjeta' b'detriment u preġudizzju għalih stess iżda wkoll għall-pożizzjoni tal-konvenuti.

L-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenuti ma' reggħux gew sintesiżzati f'din il-parti ta' din id-deċiżjoni stante li dawn gew debitament disposti minn deċiżjoni preliminari ta' din il-Qorti kif diversament presjudata mogħtija nhar l-24 ta' Mejju, 2016 billi gew miċħuda.⁸³ Tali deċiżjoni preliminari ġiet ukoll ikkonfermata fl-appell b'deċiżjoni tas-27 ta' Ottubru, 2017⁸⁴ b'din hija għalhekk deċiżjoni definittiva.

Jibqa' għalhekk sabiex din il-Qorti tikkunsidra t-talbiet atturi fid-dawl tar-rimanti eċċezzjonijiet tal-konvenuti kif hawn aktar 'il fuq sintesiżzati.

⁸² Ref.: Risposta Ġuramentata a fol 10 *et seq.*

⁸³ Kopja tad-deċiżjoni a fol 262 *et seq.*

⁸⁴ Kopja a fol 311 *et seq.*

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Qabel xejn, jehtieg li din il-Qorti tikkunsidra l-eċċezzjoni preliminari rimanenti tal-konvenuti dwar il-preskrizzjoni – l-eċċezzjoni numru tlieta (3) fir-risposta ġuramentata.

Kif ingħad, b'din l-istess, il-konvenuti jeccepixxu li l-azzjoni esperita mill-attur hija perenta bid-dekors taż-żmien skont l-Artikoli 1423(2), 2153, u 2154 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16, Ligijiet ta' Malta.

L-Artikolu 1423(2) irid jinqara fl-intier tiegħu fejn jipprovdi kif isegwi:

1423. (1) *F'kull każ li għalih ma jkunx gie stabbilit żmien aqsar, l-azzjoni għall-garanzija minhabba evizzjoni taqa' bil-preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn li jibdew iġoddu minn dak in-nhar illi s-sentenza li biha x-xerrej ikun gie kkundannat tgħaddi f'ġudikat.*

(2) Iż-żmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jimxi kif jingħad fl-artikolu 1407(2).⁸⁵

[enfazi ta' din il-Qorti]

It-test Ingliż ta' dan l-artikolu, li hawnhekk jgħin għal-fehma ċara tal-kelma “evizzjoni” jaqra hekk:

1423. (1) *In all cases where a shorter period is not fixed, the action for breach of warranty against eviction shall be barred by the lapse of two years to be reckoned from the day on which the judgment against the buyer has become final and absolute.*

(2) The said period of limitation shall run as provided in sub-article (2) of article 1407.

Dan l-Artikolu 1423 jinsab fis-sezzjoni tal-Kodiċi Ċivili ntitolata “Fuq il-Garanzija tal-Pussess Paċifiku tal-Ħaġa Mibjugħa”.

⁸⁵ Is-subartikolu (2) tal-ARTikolu 1407 jaqra hekk: (2) *Dan iż-żmien tal-preskrizzjoni jimxi kontra l-assenti, l-interdetti, in-nisa miżżewġa u l-minuri, kemm-il darba l-jedd ta'dawn il-persuni jkun ġej minn bejjiegh jew xerrej li kontra tiegħu l-mixi taż-żmien tal-preskrizzjoni ma jiġix sospiż.*

Huwa għalhekk ċar li dak li qed jipprotegi dan l-artikolu huwa l-paċifiku pussess meta dan ikun gie garantit fil-kuntratt ta' kompravendita' u mitluf mix-xerrej bl-evizzjoni tiegħu. B'dan li f'tali każ l-azzjoni tax-xerrej abbażi tal-garanzija tal-paċifiku pussess trid issehh fi żmien sentejn li jibdw jiddekorru minn dakinhar li s-sentenza li biha jiġi żgumbrat tghaddi in ġudikat.

F'dan il-każ, la sehh et evizzjoni u wisq anqas saru xi proċeduri sabiex ix-xerrej jiġi żgumbrat.

Bhala l-proċeduri li jinvolvu lill-partijiet odjerni jew uħud minnhom u li minnhom hija konoxxjenti din il-Qorti saru biss proċeduri dwar xi valuri dovuti fir-rigward tal-partijiet komuni tal-blokka li fiha jinsabu l-appartament u l-garaxx tal-attur – kwistjoni li ssemmiet diversi drabi waqt il-ġbir tal-provi quddiem din il-Qorti speċjalment mill-konvenut oriġinali Raymond Galea – u; proċeduri magħmulha mill-attur odjern ukoll kontra l-konvenut oriġinali Raymond Galea – flimkien ma' terzi – sabiex l-istess Raymond Galea jiġi ordnat japplika għas-sanzjonar tal-binja li minnha jiffurmaw parti l-ambjenti mixtrija minghandu mill-attur – ossia dawk numru 60/2005 deċiżi fit-2 ta' Mejju, 2008 l-atti ta' liema ġew allegati ma' dawk ta' din is-sentenza odjerna.

Huwa għalhekk ċar u manifest li l-Artikolu 1423 ma' jista' jkollu ebda applikazzjoni għall-kawża ta' din id-deċiżjoni odjerna.

L-Artikoli 2153 u 2154 jipprovdu mbagħad kif isegwi:

2153. *L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn.*

2154. (1) *Dwar il-preskrizzjoni tal-azzjoni ċivili għall-ħlas tal-ħsarat ikkaġunati b'reat, għandhom jitharsu r-regoli li hemm fil-Kodiċi Kriminali, għall-preskrizzjoni tal-azzjoni kriminali.*

(2) *Iżda, kull min jisraq haġa, jew isir pussessur tagħha bil-mezz ta' reat ta' frodi, jew xjentement jircievi jew jixtri dik il-haġa, meta jaf li kienet misruqa jew akkwistata bi frodi, ma jista' jippreskriviha qatt, iġhaddi kemm iġhaddi żmien.*

Fil-kaz odjern, l-attur ghamel diversi allegazzjonijiet li l-konvenut originali Raymond Galea utilizza manuvri u raggieri li bihom bieghlu l-appartament u l-garaxx in mertu u dan billi, dejjem skont l-attur, il-konvenut Galea fornih b'kopja ta' permess u pjanta li kienu jirreferu għal-binja oħra u mhux għal dik li fiha jinsabu l-appartament u l-garaxx li attwalment xtara l-attur.

Il-konvenut Galea debitament u persistentement ċaħad dan u nsista, anzi, li l-attur kien jaf x'qed jixtri – tant li, skont kif izid jgħid fin-nota tal-osservazzjonijiet finali tiegħu – akkwista bi prezz ridott. Żid jgħid li l-permess u l-pjanta ma' kienx hu li fornihom lill-attur iżda kienu liberament disponibbli sabiex jingabu mingħand l-Awtorita' tal-Ippjanar minn kull minn kellu nteress.

Il-kwezit huwa allura jekk għandix tapplika preskrizzjoni relattiva għal-danni naxxenti minn xi "reat" jew, *per esclusione*, dik ta' sentejn naxxenti mill-Artikolu 2153 *għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat*.

Rilevanti hawnhekk huwa l-ħsieb delinjat fid-deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-3 ta' Lulju, 2003 fl-ismijiet *Avv. Dr. Louis Cassar Pullicino noe vs Angelo Xuereb noe et* fejn gie ritenut:

Kif inghad, ir-responsabbilita' ghad-danni tista' tkun wahda minn żewġ tipi – (i) dik maghrufa bħala responsabbilita' contrattuale u (ii) dik maghrufa bħala responsabbilita' extra contrattuale jew aquiliana. Dawn iz-żewġ tipi ta' responsabbilita' ghad-danni ghandhom numru ta' differenzi bejniethom, fosthom – (i) l-oneru tal-prova; (ii) l-effetti guridici; u (iii) it-terminu entro liema l-azzjoni ghad-danni, nascenti mit-tip ta' responsabbilita' specifika, ghandha tigi istitwita.

Fil-kaz ta' azzjoni ghad-danni nascenti mir-responsabbilita' contrattuale l-attur ghandu jipprova li huwa kellu favur tiegħu dik l-obbligazzjoni kuntrattwali u li l-konvenut kien inadempjenti fl-esekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni fil-konfront ta' l-istess attur. F'din it-tip ta' azzjoni huwa l-konvenut li ghandu oneru ta' prova iktar diffiċli impost fuqu, stante li l-konvenut ghandu jiggustifika l-inadempjenza kuntrattwali tiegħu u jipprova li tali inadempjenza se mai rrizultat minhabba fattur fuq liema ma kellux kontroll.

Fil-kaz ta' azzjoni ghad-danni nascenti mir-responsabbilita' extra-contrattuale huwa l-attur li ghandu oneru ta' prova iktar diffiċli impost fuqu ghaliex f'tali kaz huwa jrid jipprova n-nexus bejn l-agir tal-konvenut u d-dannu minnu soffert.

Ir-responsabbilita' ghad-danni tirrizulta mir-rabta guridika jew nuqqas taghha, u dana skond il-kaz, li hemm bejn il-partijiet kontendenti. Torrente jaghti eżempju car sabiex ikun jista' jaghraf id-distinzjoni bejn rabta kontrattwali li taghti lok ghar-responsabbilita' contrattuale u n-nuqqas ta' rabta kontrattwali li taghti lok ghar-responsabbilita' extra contrattuale.

"Se io viaggio in tram, e, quindi, ho concluso un contratto di trasporto, e mi ferisco in un incidente, e' sufficiente che io provi di essermi trovato nel tram e di essere stato ferito. Se, invece, mentre passo per la strada, sono investito dal tram, ho l'onere di provare non soltanto l'incidente, ma anche il dolo o la colpa del vettore o dei suoi agenti". (Torrente & Schlesinger "Manuale Di Diritto Privato", para. 394 pg 639)

Id-distinzjoni bejn dawn iz-zewg sitwazzjonijiet hija proprio l-eżistenza o meno tar-rabta obligatorja antecedenti ghall-att jew ommissjoni li ta lok ghad-dannu li l-attur jallega li gie lilu kkawzat. Fil-kaz tal-viaggio in tram evidentemente hemm kuntratt ta' gar u quindi hemm obligazzjoni antecedenti ghall-att jew ommissjoni li tat lok ghall-incident, filwaqt li fil-kaz ta' l-incident l-iehor - dak li jaghti lok ghar-responsabbilita' extra contrattuale - ma hemmx din ir-rabta obligatorja antecedenti ghall-istess incident. In effetti Torrente jispjega illi fl-ambitu tar-responsabbilita' "extra contrattuale ... un rapporto obbligatorio ancora non esiste tra le parti ed essa consiste nella trasgressione di un dovere generico di contegno."

Fis-sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili wara l-kawża fl-ismijiet "Vassallo vs Mizzi et", deċiża fid-9 ta' April 1949, (Vol. XXXIII.II.379) il-Qorti kkunsidrat illi "l-htija meta tigi kkunsidrata fl-entita' taghha, hija waħda; u taht dan l-aspett ma hemmx **distinzjoni bejn kolpa kontrattwali u dik komunement imsejha aquiliana**, li titnissel minn delitt jew kwazi delitt. Id-differenza bejniethom tinsab fil-kawża u fil-grad. In kwantu ghall-kawża, **il-htija kontrattwali tippresupponi obligazzjoni pre-eżistenti li magħha hija marbuta**; mentri l-htija aquiliana tippresupponi fatt li minnu titnissel ex nunc. In kwantu ghall-grad id-differenza hija riposta fl-estensjoni tar-responsabbilita' fis-sens illi fil-kolpa kontrattwali wiehed jista' jirrispondi ta' htija hafifa skond il-kaz,

mentri fil-kolpa aquiliana r-responsabbilita' testendi ruhha b'mod li dwarha ma hemmx grad."

L-ezistenza o meno ta' din ir-rabta obligatorja, oltre li tiddetermina n-natura ta' l-azzjoni ghad-danni tiddetermina wkoll it-terminu entro liema din l-istess azzjoni ghandha tigi istitwita.

Fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell wara l-kawża fl-ismijiet "Busuttil vs Schembri", deciza fid-19 ta' Frar 1954, il-Qorti kkunsidrat illi "l-azzjoni ghad-danni hija kolpita bil-preskrizzjoni ta' sentejn meta d-dannu huwa derivanti minn kwazi-delitt, jigifieri fil-kaz ta' kolpa akwiljana; u mhux ukoll fil-kaz ta' kolpa kontrattwali. Huwa veru li mhux kull vjolazzjoni tad-dritt ta' haddiehor fl-adempiment ta' kuntratt tikkostitwixxi kolpa kontrattwali, pero' biex il-kolpa ma tkunx kontrattwali, jehtieg li dik il-kolpa ma jkollhiex rapport dirett mal-kuntratt pre-ezistenti, u ghalhekk, anki fil-presenza ta' kuntratt, jiddependi mic-cirkostanzi l-gudizzju jekk il-kolpa li wiehed mill-kontraenti jaddebita lill-iehor hijiex kontrattwali jew akwiljana. Jigifieri meta hemm kuntratt, il-kolpa tista' tkun akwiljana biss meta l-fatt ikun indipendenti u awtonomu mir-rapport kontrattwali."

Ghal dak li jirrigwarda l-preskrizzjoni relattiva ghall-azzjoni specifika, id-distinzjoni hija wahda semplici – azzjoni ghad-danni relattiva ghar-responsabbilita' contrattuale hija preskritta bid-dekors ta' terminu ta' hames snin, filwaqt li azzjoni ghad-danni relattiva ghar-responsabbilita' extra contrattuale hija preskritta bid-dekors ta' terminu ta' sentejn – entrambe dekoribbli minn dakinhar li setghet tigi ezercitata l-azzjoni ghad-danni: (ara "Spiteri pro et noe vs Castle" - deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Awwissu 1965; u "Busuttil vs Schembri" – deciza mill-Qorti ta' l-Appell fid-19 ta' Frar 1954.).

[enfazi ta' din il-Qorti]

Applikat dan l-insenjament ghall-kaz odjern; huwa car u nkontestat li l-attur akkwista appartement u garaxx minghand il-konvenut original Raymond Galea bl-att ta' kompravendita' tas-26 ta' Dicembru, 1992 in atti Nutar Ino Mario Grech.⁸⁶ F'tali att il-konvenut Galea, *qua* venditur iddikjara li jiggarrantixxi dan il-bejgh skont il-ligi.

⁸⁶ Kopja tal-att a fol 5 et seq.

Kif sewwa gie konsistentement ritenut, inkluz fid-deċiżjoni mogħtija nhar it-2 ta' Mejju, 2008 bejn l-istess partijiet hawn kontendenti - dik numru 60/2005 - il-presunzjoni għandha tkun li venditur li jagħti tali garanzija jkun bena u qiegħed ibiegh il-proprjeta' skont permess ta' żvilupp validu u mhux il-kuntrarju.

Magħdud dan, u tenut kont li l-attur ma' arreka ebda tip ta' "reat" da parti tal-konvenut originali Raymond Galea bħala li wassal għaċ-ċirkostanzi li taw lok għal kawża li wasslet għal din id-deċiżjoni odjerna; isegwi li l-azzjoni esperita mill-attur la hija waħda ibbażata fuq reat u anqas hija ibbażata fuq kważi-delitt ossia *culpa aquiliana* iżda stante li tirriżulta minn rabta obligatorja anteedenti għall-att jew ommissjoni li ta lok għad-dannu li l-attur jallega li gie lilu kkawzat - il-kuntratt ta' kompravendita' tas-26 ta' Diċembru, 1992 in atti Nutar Ino Mario Grech, hija waħda kuntrattwali fejn il-konvenut Raymond Galea assuma obbligazzjoni li jforni ambjenti garantiti skont il-ligi iżda irriżulta in inadempiment tal-obbligu assunt minnu.

Biex il-kolpa ma tkunx kontrattwali, jeħtiegħ li dik il-kolpa ma jkollhiex rapport dirett mal-kuntratt pre-ezistenti u; meta hemm kuntratt, il-kolpa tista' tkun ukoll akwiljana. Iżda f'tali każ tali kolpa tista' hekk biss tkun akwiljana meta l-fatt ikun indipendenti u awtonomu mir-rapport kontrattwali.

F'dan il-każ, m'hemmx dubbju f'moħħ din il-Qorti li l-kolpa vestita fil-konvenut Raymond Galea għandha rapport dirett mal-kuntratt ta' komprevendita' vigenti bejn il-partijiet stante li temani min-nuqqas attribwibbli lill-istess konvenut Galea f'li jittrasferixxi proprjeta' kif garantita.

Huwa għalhekk li la l-preskrizzjoni biennali skont l-Artikolu 2153 u anqas dik naxxenti minn reat skont l-Artikolu 2154 ma' issib applikazzjoni għal-mertu ta' din id-deċiżjoni odjerna.

Dwar imbagħad jekk l-azzjoni *ivi* esperita mill-attur saritx fit-terminu preskrittiv ta' hames snin applikabbli f'każ ta' responsabbilita'

kuntrattwali; jingħad li *Il-qorti ma tistax ex officio tagħti effett għall-preskrizzjoni, jekk din ma tigix eċċepita mill-parti interessata*.⁸⁷

Huwa għalhekk li din il-Qorti ma' sejra tagħmel ebda konsiderazzjoni dwar dan il-mertu.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Megjusa l-eċċezzjoni preliminari dwar il-preskrizzjoni kif imressqa mill-konvenuti, jibqa' sabiex din il-Qorti tgħaddi għal-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar il-mertu ta' din il-vertenza.

Ikun opportun li hawnhekk jingħata rendikont qasir dwar il-fatti saljenti li wasslu għal din l-istanza.

Jirriżulta nkontestat li b'att ta' kompravendita' tas-26 ta' Diċembru, 1992 in atti Nutar Ino Mario Grech l-attur akkwista mingħand il-konvenut oriġinali Raymond Galea appartament u garaxx fil-binja mibnija mill-istess konvenut Galea magħrufa bħala Block C u sitwata fi Triq Emanuel Magro, Marsalforn, limiti taż-Żebbug, Ghawdex.

Sussegwentement, jirriżulta li kien hemm kwisjoni dwar il-fatt li l-appartament mixtri mill-attur irriżulta li ma' kienx debitament kopert b'permess għal-bini tiegħu mogħti mill-Awtorita' tal-Ippjanar mentri l-garaxx, jekk kien inkluz fil-permess li nħareġ lill-konvenut Raymond Galea nhar it-28 ta' Mejju, 1992,⁸⁸ gie mibni b'mod differenti minn kif hemm kien approvat.

Dwar tali kwistjoni l-attur jinsisti li huwa gie ngannat mill-konvenut Raymond Galea mentri l-istess konvenut Galea jgħid li l-attur kien jaf x'qiegħed jixtri u aċċettat li hekk jixtri, għalkemm aktar tard jammetti li l-fatt tal-illegalita' ma' kienx fatt magħruf għall-attur.

Li huwa ċert hu li wara li nqalghet din il-kwistjoni bejn dawn il-partijiet l-attur mexxa billi beda proċeduri kontra l-konvenut oriġinal Raymond

⁸⁷ Artikolu 2111, Kap. 16. Ref.: ukoll *Maltacom p.l.c. vs Salina Co. Limited*, Prim'Awla, 30 ta' Novembru, 2004. Ref. ukoll: *Martin Aquilina nomine vs Christopher Friggieri*, Appell, 20 ta' Ottubru, 2003.

⁸⁸ Kopja a fol 70.

Galea u terza persuna li wasslu għad-deċiżjoni numru 60/2005 mogħtija minn din il-Qorti kif diversament presjeduta nhar it-2 ta' Mejju, 2008.

Din id-deċiżjoni, li ma' gietx appellata, ma' halliet ebda dubbju li l-proprjeta' mixtrija mill-attur mingħand il-konvenut Raymond Galea ma' kienitx debitament koperta b'permess tal-bini tant li għaddiet sabiex fil-parti decizorja kkundannat lill Raymond Galea sabiex fi żmien erba' (4) xhur mid-data tad-deċiżjoni jagħmel applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex l-oġġett akkwistat mill-attur bl-att ta' kompravendita' tas-26 ta' Diċembru, 1992 in atti Nutar Ino Mario Grech – allura kemm l-appartament kif ukoll il-garaxx⁸⁹ – jiġi sanzjonat a spejjez tiegħu.

Fil-proċeduri li wasslu għal din id-deċiżjoni, kif ukoll f'dawk li wasslu għad-deċiżjoni tat-2 ta' Mejju, 2008, il-konvenut Raymond Galea ittenta jimplika htija fl-attur għal-fatt li huwa m'għamel xejn sabiex jissanzjona l-illegalitajiet li jolqtu l-proprjeta' li biegh lill-attur.

Dan fis-sens li l-konvenut Raymond Galea konsistentement insista li l-attur kompla sabiex taqqal l-istess proprjetajiet b'aktar illegalitajiet meta għamel diversi nterventi fuqhom billi haffer toqba fl-art tal-garaxx, bidel tieqi għal-bieb fil-faċċata tal-appartament, bena kamra fuq oħra fil-bitha retrostanti l-garaxx, u għalaq u apporprja l-porzjon ta' xaft intiż sabiex minnu jgħaddi lift li tigi fl-istess livell tal-appartament tiegħu sabiex akkwista kamra addizzjonali.

L-attur dan ma' jinnegahx iżda jgħid li l-illegalitajiet li għamel hu la jistgħu tant jitqiesu bħala llegalitajiet meta jinsabu fi proprjeta' li hija kollha kemm hi llegali, u anqas huma ta' xkiel sabiex issir applikazzjoni għas-sanzjonar tal-ambjenti kollha fil-binja li l-konvenut Galea bena mingħajr permess.

Dwar ir-raġuni għalfejn l-attur ma' mexxiex hu stess b'applikazzjoni għas-sanzjonar a spejjez tal-konvenut Galea, kif kien fil-fatt awtorizzat jagħmel bid-deċiżjoni numru 60/2005 ta' nhar it-2 ta' Mejju, 2008; l-attur jgħid li huwa ma' setgħax imexxi b'applikazzjoni għas-sanzjonar tal-binja kollha li minnha jiformaw parti l-appartament u l-garaxx tiegħu stante li l-istess mhijiex kollha tiegħu. Żid jgħid li anqas setgħa jmexxi b'applikazzjoni għas-sanzjonar tal-appartament u l-garaxx tiegħu biss

⁸⁹ Ref.: il-paragrafu li jiddeskrivi l-proprjeta' mibjugha u mixtrija fl-att li kopja tiegħu tinsab a fol 5 *et seq.*

għaliex fuq parir li ha kemm minghand l-Awtorita' tal-Ippjanar kif ukoll minghand il-perit tiegħu; m'hemmx possibilita' li jsir hekk għaliex binja llegali jkollu jintalab is-sanzjonar tagħha b'mod holistiku mhux b'mod spezzettat.

Dwar kif timxi l-proċedura ta' applikazzjoni għas-sanzjonar ta' illegalitajiet varji, din il-Qorti ma' ingħatatx provi sufficjenti. B'dan li minkejja li ngħib aktar minn xhud wiehed mill-Awtorita' tal-Ippjanar u xehed anke l-perit *ex parte* tal-konvenut; il-perit ma' tax risposti konvinċenti dwar dan mentri x-xhieda rappreżentanti tal-awtorita', li kienu l-aktar idonji li jixhtu dawl dwar dan, qajla ġew mistoqsija jixhdu fir-rigward.

Ciononostante, anke kieku kellhom jingabu xi tip ta' tali provi, jibqa' jberren f'moħħ din il-Qorti l-fatt li x-xhud Mark Cini in rappreżentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar għal darba darbtejn xehed li qabel ma' issir applikazzjoni għas-sanzjonar wiehed jista' jinterpreta kemm irid regolamenti dwar il-bini u l-ippjanar iżda finalment, id-deċizzjoni aħharija tibqa' f'idejn il-Bord tal-Ippjanar li japplika diversi regoli, skemi, u anke amnestiji; kull darba skont il-każ quddiemu.

Huwa car li din il-Qorti la tista' u anqas għandha tpogġi ruhha minflok tali Bord tekniku sabiex tkun hi li tghid x'inhu sanzjonabbli u x'huwiex. Tali kompetenza tezorbata dik tal-Qorti.

B'dan iżda li fil-punt ta' din id-deċizzjoni, dak li huwa car kemm mid-deċizzjoni antecendenti għalija, dik numru 60/2005 mogħtija fit-2 ta' Mejju, 2008, kif ukoll mix-xhieda zvarjata tal-partijiet huwa li l-appartment u l-garaxx mixtrija mill-attur minghand il-konvenut Raymond Galea m'humix mibnija skont il-permess jekk addirittura hemm permess.

Dan jammettix liberament il-konvenut Raymond Galea inniffsu fix-xhieda minnu mogħtija quddiem din il-Qorti u jikkonfermawh kemm l-attur kif ukoll ix-xhieda rappreżentanti l-Awtorita' tal-Ippjanar li esibew ukoll bi prova l-avviż ta' infurzar numru ECF 00624/09 li nhareġ fit-13 ta' Mejju, 2009 kontra l-attur *qua* sid, terza persuna *qua* sid ta' apartment iehor fl-istess binja, u l-konvenut Raymond Galea wkoll.⁹⁰

⁹⁰ Ref. avvizi ta' infurzar a fol 65, 66, u 67.

Ciononostante, it-talbiet atturi m'humix biss rigward dan il-punt tal-illegalita' o meno, ghax kieku kienu hekk kienu jkunu ripetizzjoni ta' dak mitlub mill-attur fil-kawza numru 60/2005 fuq imsemmija.

It-talbiet atturi fil-fatt huma aktar ikkoncernati bid-danni li l-attur jinsisti li soffra stante li ma' jistax igawdi l-pacifiku pussess u reali godiment tal-proprjeta' minnu akkwistata minghand l-konvenut Raymond Galea.

Huwa ferm interessanti il-fatt li ghalkemm fl-udjenza tat-23 ta' Ottubru, 2019 l-attur iddikjara l-provi tieghu maghluqa salv ghall-hatra ta' perit tekniku sabiex jivvaluta t-telf ekonomiku tal-proprjeta' tieghu u li jesibixxi kopja tal-proceduri pendenti quddiem il-Bord tal-Appell tal-Ippjanar – li kienu, kieku gew esibiti, jixhtu dawl fuq il-finalita' o meno tal-pozizzjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar fil-konfront tal-illegalitajiet riskontrati fil-proprjeta' tal-attur li wasslu ghal dawn il-proceduri u dawk antecendenti ghalihom;⁹¹ huwa naqas milli jaghmel dan b'dan li fl-udjenza tat-22 ta' Novembru, 2022 ghadda sabiex iddikjara l-provi tieghu maghluqa⁹² u fin-nota tal-osservazzjonijiet finali tieghu, dwar danni talab lill din il-Qorti sabiex tkun hi li tillikwida l-istess *arbitrio bono viri*.⁹³

Sabiex jiggestifika t-talba tieghu ghal-likwidazzjoni tad-danni *arbitrio boni viri*, l-attur jiccita d-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Ġurisidizzjoni Superjuri nhar it-28 ta' Marzu, 2007 fl-ismijiet ***Joseph Frendo et vs Ta' Frenc Real Estate Company Limited***. Izid jghid li tali eżercizzju tal-likwidazzjoni tad-danni *arbitrio boni viri* ghandu jsir wara li jigi kkunsidrat li l-proprjeta' minnu mixtrija minghand il-konvenut originali Raymond Galea ma setghetx tigi sanzjonata la wara d-decizjoni numru 60/2005 moghtija nhar it-2 ta' Mejju, 2008 u anqas mal-Awtorita' tal-Ippjanar.

B'dan izda li, kif inghad, provi dwar l-impossibilita' ta' sanzjonar din il-Qorti m'ghandix stante li kif ukoll diga' inghad, minkejja li l-attur iddikjara li ser jipprovdi kopja tal-proceduri quddiem il-Bord tal-Ippjanar tali prova ma' tinsabx in atti.

Dan oltre ghal-fatt li filwaqt li l-attur jinsisti li huwa ma' jistax imexxi b'applikazzjoni ghas-sanzjonar maghmulha minnu a spejjez tal-

⁹¹ Verbal a fol 328.

⁹² Verbal a fol 359.

⁹³ Ref.: it-tielet paragrafu fl-ahahr pagna tan-nota tal-attur.

konvenut Raymond Galea, minkejja li huwa diga' awtorizzat sabiex jagħmel hekk skont id-deċiżjoni tat-2 ta' Mejju, 2008, u dan għaliex skontu ma' jistax imexxi għas-sanzjonar tal-appartament u l-garaxx tiegħu biss iżda tali applikazzjoni tkun trid bilfors tkopri l-binja kollha li minnha jiffurmaw parti l-istess appartament u garaxx tal-attur iżda wkoll proprjetajiet ta' terzi; il-konvenut Raymond Galea insista li fuq parir li ha huwa s-sanzjonar ma' jgħaddix dment li l-illegalitajiet ulterjuri li žid l-attur stess fil-proprjeta' tiegħu ma' jitnehhewx. Minn naħa l-oħra, ix-xhud rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar Mark Cini deher ta' aktar importanza għal fatt li jidher li d-*drive-in* tal-binja relattiva mhuwiex mibni fil-wiesgħa rikjesta mil-*guidelines* li tagħhom esibixxa kopja. Materja, din tad-*drive-in*, li l-konvenut Raymond Galea stess xehed ukoll dwarha.

Din il-Qorti hija għalhekk mhux biss sprovvista minn prova dwar id-danni allegatament sofferti mill-attur iżda, oltre minn hekk, hija wkoll sprovvista minn prova tal-finalita' tal-illegalitajiet li jolqtu l-proprjeta', ossia appartament u garaxx, akkwistati mill-attur mingħand il-konvenut Raymond Galea bl-att ta' kompravendita' tas-26 ta' Dicembru, 1992 in atti Nutar Ino Mario Grech.

B'dan li din il-Qorti ma' tistax tgħid jekk xi parti jew partijiet mill-proprjeta' tal-attur humiex sanzjonabbli jew jistgħux jiġu sanzjonati, jew addirittura kienux diga' sanzjonati u; fl-assenza ta' tali accertazzjoni ma' tistax l-anqas tikkonkludi, *multo magis* b'mod *arbitrio boni viri*, dwar il-likwidazzjoni ta' xi tip ta' danni b'kumpens favur l-attur.

Din il-Qorti fil-fatt tqies li kien ikun ferm aktar opportun kieku seħħ mandat *in factum* jew kieku l-attur proceda hu b'tenattiv sabiex issir ir-regolarizzazzjoni tal-proprjeta' tiegħu mall-Awtorita' tal-Ippjanar wara li d-deċiżjoni numru 60/2005 tat-2 ta' Mejju, 2008 għaddiet in gudiċat sabiex b'hekk kien ikun hemm finalita' dwar il-kwistjoni ta' jekk jistax, u/jew x'jista jiġi regolarizzat o meno qabel titqies il-materja tad-danni jekk tali tibqa' opportuna'.

Dwar imbagħad it-talba tal-attur li huwa la jista' jgawdi l-paċifiku pussess u anqas ir-reali godiment, din il-Qorti tikkunsidra li ebda provi ma' tressqu mill-attur li huwa ġie b'xi mod jew manjiera mfixkel jew molestat fil-pussess tiegħu tal-proprjetajiet minnu mixtrija mingħand il-konvenut Raymond Galea. L-unika diffikultà riskontrata bl-istess

proprietajiet hija li l-appartament mhuwiex kopert b'permess mentri l-garaxx għalkemm inkluż fil-permess mahruġ lill-konvenut Raymond Galea ma' nbenix skont l-istess. B'dawn allura huma kjarament diffikultajiet li jolqtu biss ir-reali godiment tal-istess proprietajiet da parti tal-attur.

Decide:

Għaldaqstant, in vista tal-premess u għar-raġunijiet kollha hawn fuq espressi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt illi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet numru tlieta (3), erbgħa (4), u hamsa (5) tal-konvenuti konformement ma' dak hawn deċiż, ikkunsidrat ukoll li l-eċċezzjonijiet numri wieħed (1) u tnejn (2) kienu diġà gew deċiżi bid-deċiżjoni in parte mogħtija minn din il-Qorti kif diversament presjeduta nhar l-24 ta' Mejju, 2016 konfermata fl-appell nhar is-27 ta' Ottubru, 2017;

- i. Tilqa' l-ewwel (1) talba attriċi limitatament u tiddikjara li l-agir tal-konvenut Raymond Galea wassal sabiex l-attur ma' jistax igawdi r-reali godiment tal-proprietajiet akkwistati minnu permezz tal-att ta' kompravendita' tas-26 ta' Diċembru 1992 in atti Nutar Ino Mario Grech;
- ii. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-rimamenti tlabiet stante li la tressqu provi dwar allegati danni sofferti u anqas dwar il-finalita' o meno tac-cirkostanzi ta' illegalita' li fiha tinsab jew kienet tinsab il-proprijeta' mixtrija mill-attur minghand il-konvenut Raymond Galea.

Bl-ispejjeż ta din il-kawża għalhekk jinqasmu in kwantu għal-kwart a karigu ta l-attur u tlett kwarti a karigu tal-konvenuti.

(ft) Dr. Brigitte Sultana
Magistrat

(ft) Jenna Mizzi
D/Registratur

Vera Kopja

Għar-Registratur