MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-8 ta' Ottubru, 2008

Rikors Numru. 54/1999/1

Saviour Darmanin

vs

Jack u Cristina konjugi Vella

Il-Bord

Ra r-rikors promotur tar-rikorrenti li jghid:

Illi l-esponenti Saviour Darmanin jikri lill-intimati l-fond 106 gia 64 u 65 Triq il-Haddiem, Zurrieq, bil-kera annwali ta’ ghoxrin lira Maltin (Lm20) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fl-24 ta’ Lulju 1999.

Illi l-imsemmija intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kera tal-imsemmi fond billi ghamlu alterazzjonijiet strutturali estensivi fih minghjar ebda permess tar-rikorrenti u anke bi ksur tar-regolamenti tal-bini.

Illi l-esponenti ghalhekk irid jirriprendi l-pussess tal-imsemmi fond u jittermina l-lokazzjoni koncessa salv id-drittijiet tieghu ghar-rintegrazzjoni tal-fond fl-istat pristin tieghu u danni ohra.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jittermina l-lokazzjoni tal-precitat fond ghar-ragunijiet fuq premessi u jawtorizza lill-istess esponenti jirriprendi lill-istess fond u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss.

Bl-ispejjes u bl-ingunzjoni tal-intimati ingunti minn issa in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati li tghid hekk:

Illi preliminarjament n-nuqqas ta’ integrita tal-gudizzju stante li ghandha tigi kjamata fil-kawza mart ir-rikorrent.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ghanu jigi osservat li r-rikorrenti diga ntavolaw citazzjoni fil-Prim’Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet ‘Savior Darmanin u Maria Giovanna mart l-istess Saviour Darmanin ghal kull interess li jista jkollha vs Jack Catania konjugi Vella nru 918/RCP’ fejn fost hwejjeg ohra gie premess illi r-rikorrenti ghamlu xogholijiet minghajr permess tas-sid.

Illi ghaldaqstant jigi sottomess bir-rispett illi dan il-Bord ghandu jissospendi sakemm il-Prim’Awla tal-Qorti Civili tghid dak li ghandha tghid dwar dak il-punt.

Illi mhux minnu li x-xogholijiet saru bi ksur tar-regolamenti tal-bini tant illi x-xogholijiet saru taht is-supervizjoni ta’ Perit il-hin kollu.

Illi t-talba rikorrenti ghandha tigi michuda stante illi hija frivola u vessatorja u hija ntiza biss biex tivvessa lill-intimati li dejjem uzaw il-fond mertu ta’ dan ir-rikors bhala l-uniku residenza taghhom wara li rrendewh abitabbli bi spejjes kbar ghalihom u ilhom juzawh ghal dan l-iskop ghal ghexieren ta’ snin.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha;

Ikkunsidra:

Dwar l-ewwel eccezzjoni, illi fis-seduta tat-12 t'Ottubru 1999 l-intimati irtiraw l-istess wara li kienu mgharrfa illi l-fond in kwistjoni huwa proprjeta' parafernali tar-rikorrent. Ghalhekk il-Bord jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eccezzjoni dwar in-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju;

Illi dan il-Bord gia iddispona mit-tieni eccezzjoni b'sentenza preliminari tieghu tad-9 ta' Dicembru 1999 fejn kienet michuda t-talba ghas-soprasessjoni;

Illi, dwar il-mertu, l-Bord kien assistit minn zewg membri tieghu, l-AIC Renato Laferla u l-AIC David Pace li rrelataw fid-dettall dwar il-kondizzjoni tal-fond wara li sar tibdil strutturali estensiv b'mod li biddel il-karattru tieghu minn wiehed antik hafna ghall-struttura moderna minkejja li jikkontjeni diversi aspetti mhux skond il-ligijiet tas-sanita' u tal-bini. Minkejja li l-intimat ma jaqbilx mal-konkluzjonijiet tal-periti membri, dan ir-rapport qed ikun addottat minn dan il-Bord ghaliex huwa stampa fattwali tal-istat tal-fond u jqieghed f'dubju serju dak kollu li l-intimat ilu jipprova jikkonvinci lil kulhadd u dan ghar-ragunijiet kif ser jinghad.

L-intimat ma jinnegax illi huwa ghamel tibdil strutturali estensiv fil-fond mikri lilu izda dan ghamlu bil-konoxxenza u permess tas-sid u cioe' omm ir-rikorrent meta jghid illi hekk kif krietlu l-post wissietu li dan jehtieglu hafna xoghol, taghtu l-permess li jaghmel dan ix-xoghol bil-kondizzjoni li ma jkollha xejn x'taqsam mal-ispejjez. L-intimat jghid li kien ilu ghaddej bit-tibdil ghal medda ta' snin. Ir-rikorrent spjega illi l-fond gie ghandu wara li xtrah minghand missieru li kien is-sid tieghu stante li din kienet proprjeta' parafernali. Ommu qatt ma sethget taghti dan il-permess ghaliex il-fond akkwistah fl-1970 u qatt ma kellha x'taqsam mal-post in kwistjoni hlief li tircievi l-kera

meta l-intimat kien imur ihallas l-istess. Jirrizulta, izda, illi l-intimat kien ghamel applikazzjoni mal-Awtorita’ tal-Ippjanar (numru 1776/97) sabiex jaghmel alterazzjonijet fil-fond. Din l-applikazzjoni kienet intlaqghet izda sussegwentement kienet irtirata mill-Awtorita wara li ir-rikorrent kien ilmenta li din ma sethget qatt tkun milqugh ghaliex l-intimat agixxa b’mod frawdolenti meta applika bhala l-uniku sid tal-fond. Minn ezami tad-dokumenti esebiti dan bl-ebda mod ma jista’ jikwalifika bhala zball ghaliex f’kaz li persuna mhix is-sid tal-fond tista’ tapplika xorta wahda izda fuq formola appozita. Naturalment l-applikazzjoni imtliet mill-perit li hejja l-pjanti izda l-perit jimxi fuq dak li jghidlu l-klijent tieghu li f’dan il-kaz infurmah li kien is-sid. L-istess perit li mela din l-applikazzjoni huwa l-perit li l-intimat jghid li sejjah fuq il-post sabiex jezamina l-allegati hsarat u periklu fih meta il-perit ikkonvincieh, jghid ir-rikorrent, sabiex jaghmel it-tiswijiet u jmur ghand l-Awtorita’ tad-Djar li ghandha skemi apposta ghal-inkwilini li jehtigilhom jirrangaw id-dar taghhom. Dan il-perit kif ukoll perit iehor li marru fuq il-post qatt ma ingiebu biex jixhdu quddiem dan il-Bord. Huwa inverosimili kif perit arkittett ma jafx bid-dispost tal-ligi li tintitola lill-inkwilin jitlob lill-Qorti li jaghmel hu ix-xoghol rikjest a spejjez tas-sid bl-aggustament tal-kera skond il-ligi, liema disposizzjoni, kieku adoperata, kienet tiswa lill-inkwilin ferm anqas spejjez minn dak li fil-fatt nefaq biex jaghmel dawn “it-tiswijiet”. Fil-verita dan m’hu minnu xejn ghaliex fil-fond in kwistjoni ma kien hemm ebda hsara kif allegata. Din kienet biss skuza da parti tal-intimat tant li fl-applikazzjoni tieghu meta ddikjara li hu s-sid tal-fond, iddikjara li kien qed japplika biex jaghlaq bieb u jikkonveriteh f’tieqa, jiftah hnejja, jibni kamra u tarag ghall-livell tal-bejt. (ara fol 71). Imkien ma ddikjara li kien jehtieg tiswijiet jew alterazzjonijiet biex isewwi xi hsara, anzi applika ghal-“Full Development Permit”. Minkejja li l-inkwilin inghata l-permess ghal dawn l-istrutturi huwa ghamel diversi xogholijiet ohra estensivi li ma kienux koperti bil-permess tant li biddel dan il-fond ghal-struttura ben diversa minn dik li kien inghata taht titolu ta’ kera. Dan irrizulta fl-applikazzjoni sussegwenti tieghu biex jissana dawn ix-xogholijiet;

Illi fl-istratagema tieghu l-intimat sab ruhu f'sitwazzjoni fejn issa irid jispejga kif fl-affidavit tieghu jghid li kien ha l-perit fil-fond biex jurih il-periklu li qed jghix fih bhala inkwilin u kif fl-istess waqt ta' struzzjonijiet lill-istess perit biex japplika ghall-permess ta' zvilupp bhala sid il-fond;

Illi meta r-rikorrent induna x'kien gara u ilmenta mal-Awtorita', din, kif gia inghad, irtirat il-permess izda sadanittant l-intimat kien lahaq ghamel hafna xoghol ta' kostruzzjoni u ghalhekk rega applika sabiex jissana l-istess u dan permezz ta' applikazzjoni numru PA1898/99. F'din l-applikazzjoni l-intimat iddikjara li ma kienx is-sid u fil-fatt is-sid kien rregistra l-oggezzjoni tieghu ghal hrug tal-permess u l-Awtorita' tal-Ippjanar harget il-permess cio' nonostante l-oggezzjoni tas-sid. F'din l-applikazzjoni l-intimat iddikjara li hu kien ukoll informa lis-sid bl-intenzjoni tieghu ghall-izvilupp tal-fond. Irid jinghand, u dan ma jistax jghaddi inosservat, illi meta l-Awtorita' tal-Ippjanar kienet mgharrfa bl-irregolarita' tad-dikjarazzjoni bhala sid, xorta processat u approvat l-izvilupp u cioe harget permess biex l-intimat jissana l-irregolarita bil-kundizzjoni li jhallas multa stante li din kienet applikazzjoni biex jissana zvilupp illegali wara enforcement notice. Din il-multa kellha tithallas fi zmien stipulat, izda l-intimat kien iddekada minn dan it-terminu. Cio' nonostante, Id-DCC (Development Control Commission) harget il-permess wara li l-multa thallset tardivament. Wara li l-istess DCC kienet illuminata mill-ufficcju tal-Awtorita', irtirat il-permess. L-intimat izda rega applika u ottjena il-permessi mehtiega numru PA01369/04 u dan sabiex jissanzjona xogholijiet ezistenti. Gara ukoll illi l-intimat kien qarraq meta fl-ewwel applikazzjoni tieghu il-pjanti minnu esebiti ma kienux stampa vera tal-pjanta tal-fond.

Illi dan huwa kaz fejn il-Bord jehtieg li jara min mill-partijiet qed jghid il-verita' ghaliex ma hemmx dubbju li saru alterazzjonijiet estensivi fil-fond u li tali alterazzjonijiet jistghu jaghtu lok ghar-ripresa tal-fond kemm il-darba ma sarux bil-kusnens tas-sid. Izda l-intimat jghid li kellu l-kunsens mehtieg filwaqt li r-rikorrent jghid li dan mhux minnu. Dan il-Bord ra sensiela ta' maniggi u stratagemi da parti tal-intimat li ma jistghu qatt jinducuh biex jemmen

li qatt seta kellu permess minghand is-sid biex jaghmel dak it-tibdil kollu;

Ghal dawn il-mottivi, il-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrent u jawtorizzah jirriprendi l-fond 106 gia 64 u 65 Triq il-Haddiem, Zurrieq wara it-8 ta' Dicembru 2008 sa liema data l-intimati ghandhom jizgumbraw mill-istess.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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