QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 24 ta' Gunju 2016

Numru 12

Rikors numru 232/08 JA

Saviour D'Emanuele u martu Antonia D'Emanuele

v.

Tarcisio Darmanin u martu Doris Darmanin u b'digriet tal-15 ta' Frar 2016 stante l-mewt ta' Doris Darmanin, l-atti ġew trasfużi f' isem l-istess Tarcisio Darmanin, Mario Darmanin u Fiona Darmanin

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti Tarcisio u Doris Darmanin mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-24 ta' Frar 2012 li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-qorti tirrevoka in parti s-sentenza appellata fejn ordnat it-twaqqiegħ tal-kamra mibnija fuq il-bejt,

bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut (recte l-atturi) appellati.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

> "Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fis-6 ta' Marzu 2008 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:
>
> "Illi huma proprjetarji tal-fond Flat 2, Sandylee Flats, Triq is-Serkin, Marsa, liema fond jinsab mikri lill-intimati.
>
> "Illi huma koll proprjetarji tal-fond sottostanti l-imsemmi fond Flat 2 kif ukoll tal-arja sovrastanti l-istess msemmi fond Flat 2.
>
> "Illi l-intimati abbużivament u llegalment, klandestinament u kontra l-volonta' tar-rikorrenti u mingħajr permess ta' żvilupp bnew struttura fl-arja sovrastanti l-imsemmi fond Flat 2, arja proprjeta' tar-rikorrenti u dan kif sejjer jirriżulta aħjar waqt is-smiegħ tal-kawża.
>
> "Illi l-imsemmija struttra barra li ġiet mibnija abbużivament, illegalment, klandestinament u kontra l-volonta' tar-rikorrenti fl-arja proprjeta' tar-rikorrenti ġiet ukoll mibnija mingħajr tħaris u rispett tar-regoli, prinċipji u esiġenzi ta' kostruzzjoni u bini sigur, mingħajr perikolu u li ma joħloqx ħsara u dan kif ser jiġi spjegat, deskritt u mfisser f'dettall waqt is-smigħ tal-kawża.
>
> "Illi għalkemm l-intimati ġew mitluba mir-rikorrenti sabiex minnufih u mingħajr dewmien iħottu l-bini u l-istruttura li kienu bnew abbużivaemnt u llegalment, klandestinament u kontra l-volonta' tar-rikorrenti u mingħajr permess ta' żvilupp fl-arja proprjeta' tar-rikorrenti, dawn naqsu milli jagħmlu dan.
>
> "Għalhekk l-esponenti rikorrenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti għar-raġunijiet premessi jogħġobha:
>
> 1. "Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati esegwew kostruzzjonijiet, bini u xogħlijiet fl-arja tal-fond Flat 2, Sandylee Flats, Triq is-Serkin, Marsa, proprjeta' tal-istess esponenti rikorrenti, mingħajr il-permess tar-rikorrenti, mingħajr ebda dritt fil-liġi u b'mod abbużiv, b'mod abbużiv, b'mod illegali, klandestinament u mingħajr il-permess ta' żvilupp u bi ħsara għall-istruttura sħiħa tal-korp tal-bini li l-istess fond Flat 2 jagħmel parti u b'perikolu għall-pubbliku u residenti fil-fond sottostanti u l-fondi adjaċenti; u

2. “Konsegwentement tikkundanna u tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss mill-istess Onorabbli Qorti jneħħu kull kostruzzjoni, bini jew xogħlijiet magħmula minnhom mingħajr il-permess tar-rikorrenti, mingħajr ebda dritt fil-liġi u b’mod abbużiv, b’mod illegali, klandestinament u mingħajr il-permess ta’ żvilupp u bi ħsara għall-istruttura sħiħa tal-korp ta’ bini li l-istess fond Flat 2 jagħmel parti u b’perikolu għall-pubbliku u residenti fil-fondi sottostanti u l-fondi adjaċenti u dan okkorrendo taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza ta’ periti nominandi; u

3. “fin-nuqqas li l-intimati jagħmlu dak ordnat lilhom skond it-talba kontenuta fil-paragrafu preċedenti, tawtoriżża lill-esponenti rikorrenti sabiex huma stess jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji u li jiġu ordnati li jsiru minn dina l-Onorabbli Qorti *ai termini* tat-talba preċedenti *okkorrendo* taħt id-direzzjoni u s-sorveljanza tal-istess periti nominandi u dana a spejjeż tal-istess intimati.

“Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra bonarja tal-11 ta’ Jannar 2008 u tal-Protest Ġudizzjarju preżentat fil-15 ta’ Jannar 2008 kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

“Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti konjuġi Darmanin preżentata fil-25 ta’ Marzu 2008, li permezz tagħha eċċepew:

“Illi fl-ewwel lok l-insostenibbilta’ in parti tal-azzjoni kif esperita *stante* illi r-rikorrenti huwa priv mill-interess ġuridiku kwantu għal dak li jikkonċerna l-allegat abbuż, illegalita’ u konformita’ mal-permessi u dana għaliex l-enforzabbilta’ ta’ tali tikkonċerna lill-awtoritajiet kompetenti;

“Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u biss għal kull buon fini, il-kamrin in kwistjoni ilha mibnija għal dawn l-aħħar ċirka ħmistax-il sena u ma hemm l-ebda *enforcement* fuqha u għalhekk il-preżunzjoni hija li hi munita bil-permess;

“Illi l-esponenti, mhux kif allegat fir-rikors promotur bnew il-kamrin fuq il-bejt mingħajr l-kunsens tar-rikorrenti, anzi kien l-istess rikorrenti li qalu u ndikaw lill-intimati fejn kellhom isiru l-ħitan in kwistjoni;

“Illi lanqas ma huwa minnu illi l-kamrin qed tikkawża ħsarat strutturali fil-fondi mertu tal-kawża u dan kif ser jiġi ppruvat waqt il-mori tal-kawża;

"Illi għalhekk it-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

"Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti konjuġi Darmanin u l-lista tax-xhieda.

"Rat il-verbali tas-seduti miżmuma mill-Assistent Ġudizzjarju Dr. Elena Naudi Depasquale li ġiet nominata biex tiġbor il-provi f'din il-kawża.

"Rat id-digriet mogħti fl-4 ta' Frar 2009 li permezz tiegħu ġie nominat bħala Perit Tekniku l-A.I.C. Mario Cassar. Rat ir-rapport li ġie sussegwentement preżentat u debitament ikkonfermat bil-ġurament mill-estess espert;

"Semgħet lill-istess perit in eskussjoni;

"Rat l-atti proċesswali nkluż in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

"Rat il-verbal tas-seduta tat-23 ta' Jannar 2012 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

"Illi l-atturi qed jitolbu li l-Qorti tordna t-twaqqiegħ ta' kamra li l-konvenuti bnew fil-fond mikri lilhom mill-attur; l-atturi isostnu li din inbniet mingħajr il-permess tagħhom, kontra r-regolamenti tal-bini u qed tikkawża ħsara fil-kumplament tal-proprjeta' tagħhom.

"Illi mill-osservazzjonijiet tal-Perit Tekniku (a fol. 100 tal-proċess) jirriżulta:

> "*i. Illi l-uniku permess ta' żvilupp li jkopri l-bini tal-washroom huwa dak bir-riferenza PA3230/93 – Dok PV2). Din il-washroom hija dik fuq l-arja tal-fond bin-numru 1 Sandylee Flats u mhux fl-arja tal-bejt tal-Flat numru 2, il-flat mikri lill-konvenuti ...*
>
> … …
>
> "*vii. Illi fil-fehma tal-esponent l-washroom ma tistax tiġi sanata minħabba ksur tal-liġijiet sanitarji li għandhom x'jaqsmu mal-qisien tal-bitħa fuq wara tal-fond.*"

"Aktar 'il quddiem l-istess Perit wasal għal dawn il-konklużjonijiet;

"*a. Il-kamra retrostanti li tinsab fuq l-arja tal-flat bin-numru 2 li huwa l-fond mikri lill-konvenut ġiet mibnija mill-konvenut li niffidha mal-fond sottostanti tiegħu b' garigor.*

"*b. Illi l-bini ta' din il-kamra m'għamel ebda ħsara strutturali lill-fond sottostanti;*

"*c. Illi ma nġabux provi li l-attur illi jiġi sid il-fond ta l-permess lill-konvenut biex jibni din il-kamra.*"

"Illi l-Qorti fuq l-iskorta ta' diversi sentenzi għalhekk ma tarax għaliex m'għandhiex taddotta u tagħmel tagħha (naturalment mill-*punto di vista* tekniku) il-konklużjonijiet tal-espert tekniku. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża deċiża fit-23 ta' Ġunju 1967 fl-ismijiet **"Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et"** *"għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha innifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali struttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit-tekniku ma jistgħux u m' għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija b'talba ta' nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenoke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi rraġonevoli."*

"Illi huwa stabbilit allura fi ftit kliem li l-konvenuti bnew il-kamra in kwistjoni mingħajr il-permess tas-sidien l-atturi, mingħajr il-permessi edilizji, liema permessi ma jistgħux jiġu sanati; iżda din il-kamra ma hijiex tikkawża ħsara lill-kumplament tal-bini.

"Illi l-Qorti jidhrilha li a bażi tal-fatt li l-kamra ttellgħet mingħajr il-permessi tal-bini neċessarji u allura jirrendu lill-atturi soġġetti għall-proċeduri kriminali, huwa biżżejjed biex l-atturi jirnexxu fit-talba tagħhom. Jidher fil-fatt li dawn il-proċeduri ġja' bdew – anke jekk jista' jkun li kienu l-atturi stess li rrapportaw dan lill-MEPA. Il-Qorti ma taqbilx biss mar-relazzjoni peritali li l-atturi ma kienux jafu bil-bini tagħha. Jista' jagħti l-każ li huma ma kienux a konoxxenza tal-qisien tal-kamra iżda li l-konvenut kien qed jibniha kieu jafu żgur. Biss ladarba issa jriduha titneħħa, għandhom kull dritt li jitolbu li dan isir – speċjalment *in vista* tal-fatt li kif ġja' issemma, huma passibbli ta' proċeduri kriminali u fuq kollox il-proprjeta' hija tagħhom.

.

"**Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti biss fir-rigward tal-fatt li l-kamra qed tikkawża ħsara, iżda tiċħadhom għall-kumplament, u kwindi tilqa' t-talbiet kollha attriċi minħabba li l-kamra nbniet mingħajr il-permessi tal-bini neċessarji. Għall-fini tat-tieni talba l-Qorti tipprefiġġi**

> **terminu ta' xahar, u tinnomina bħala Perit Tekniku lill-A.I.C. Mario Cassar sabiex f'kull każ jissorvelja x-xogħol.**
>
> "**L-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-konvenuti.**"

<u>Rikors tal-appell tal-konvenuti Tarcisio u Doris Darmanin (14.03.2012)</u>

3. Il-konvenuti ħassew ruħhom aggravati in parte bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti, limitatament in kwantu hija ordnat it-tneħħija tal-kostruzzjoni peress li mhux munita bil-permesi mill-Awtoritajiet kompetenti, u għalhekk interponew dan l-appell minnha.

4. Huma jagħmlu referenza għal dik il-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad:

> "*Illi l-Qorti jidhrilha li a bażi tal-fatt li l-kamra ttellgħet mingħajr il-permessi tal-bini neċessarji u allura jirrendu lill-atturi soġġetti għall-proċeduri kriminali, huwa biżżejjed biex l-atturi jirnexxu fit-talba tagħhom. Jidher fil-fatt li dawn il-proċeduri ġja bdew – anke jekk jista' jkun li kienu l-atturi stess li rraportaw dan lill-MEPA. Il-Qorti ma taqbilx biss mar-relazzjoni peritali li l-atturi ma kinux jafu bl-bini tagħha. Jista' jagħti l-każ li huma ma kinux a konoxxenza tal-qisien tal-kamra iżda li l-konvenut kien qed jibniha kienu jafu żgur. Biss ladarba issa jriduha titneħħa, għandhom kull dritt li jitolbu li dan isir – speċjalment in vista tal-fatt li kif ġia ssemma, huwa passibbli ta' proċeduri kriminali u fuq kollox il-proprjeta` hija tagħhom.*"

5. Huma jilmentaw illi l-ewwel Qorti marret oltre l-poteri tagħha meta irriteniet li l-kamra kellha titneħħa peress li l-atturi huma passibbli għal proċeduri kriminali. Jargumentaw illi hawnhekk *non si tratta* ta' żvilupp li

fil-konfront tiegħu l-Awtorita` kompetenti ħarġet ordni ta' twaqqiegħ, iżda żvilupp li għad hemm il-possibilita` li jiġi sanat. Jgħidu li f'każ li jiġi sanat mhux talli l-atturi appellati ma jkunux passibbli għal proċeduri kriminali, talli jkun żdied il-valur tal-proprjeta` mikrija lilhom. Iżidu jgħidu wkoll illi l-kostruzzjoni in kwistjoni inbniet qabel l-1 ta' Jannar 1993 u għaldaqstant il-liġijiet tal-ippjanar stess jipprovdu li għalkemm tali struttura ma titqiesx li hija munita bil-permessi ma jistax jiġi ordnat it-twaqqiegħ tagħha.

L-atturi appellati ġew notifikati bir-rikors tal-appell fit-12.10.2015.

6. Ir-rikors tal-appell ġie notifikat lill-appellati permezz tal-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni. Fl-20.09.2012 twaħħlu kopji mal-indirizz 261, Triq Sant' Ursola, Valletta, mal-Għassa tal-Pulizija, Valletta, u mal-Uffiċċju tal-Kunsill Lokali, Valletta. Saret ukoll pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern tas-16.11.2012, fil-gazzetta n-Nazzjon tas-17.01.2014, u fil-gazzetta t-Times of Malta tat-12.10.2015. Minkejja n-notifika b'din il-proċedura, ma ġiet ippreżentata l-ebda risposta tal-appell da parti tal-atturi appellati.

7. L-appell ġie appuntat għas-smiegħ għas-07.12.2015, iżda irriżulta li l-atturi appellati ma kienux ġew notifikati bl-avviż tas-smiegħ u l-verbal ġie komunikat lid-difensur tagħhom, Dr Pio Valletta, li ta l-*visto* fid-09.12.2015.

8. Fil-15.02.2016 ġew leġittimati l-atti wara l-mewt tal-konvenuta Doris Darmanin fit-02.10.2014.

9. Fit-23.02 2016 l-atturi appellati ippreżentaw rikors fejn wara li għamlu referenza:

(i) għall-Artikolu 963(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipula li l-proċedura bil-miktub f'kawża fil-grad tal-appell għandha tiġi magħluqa fi żmien sena, u

(ii) għall-Artikolu 146(1) li jipprovdi li l-proċedura bil-miktub quddiem il-qorti fil-grad tal-appell titqies magħluqa bit-tweġiba għar-rikors u fin-nuqqas ta' tweġiba, bl-għeluq taż-żmien mogħti għaliha (u cioe` 20 jum).

Sostnew illi fil-każ odjern il-proċeduri bil-miktub ingħalqu 'l fuq miż-żmien perentorju ta' sena u għalhekk talbu li l-appell tal-konvenuti appellanti jiġi dikjarat deżert.

10. Il-konvenuti appellanti irrispondew għal dan ir-rikors fit-13.04.2016 u sostnew li t-talba ma tistax tiġi akkolta għaliex fiċ-ċirkostanzi mhix legalment possibbli skont l-Artikolu 963(3) u 963A.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti fir-rigward tar-rikors tal-atturi għal deżerzjoni

11. Id-dispożizzonijiet relevanti tal-liġi huma dawn:

"*<u>L-Artikolu 963 Kap 12:</u>*

(1) "Bla ħsara tad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) u tal-artikoli 416 u 420, il-proċedura bil-miktub, f'kull kawża, għandha tiġi magħluqa, fil-qorti tal-ewwel grad, fiż-żmien perentorju ta' sitt xhur, u, fil-qorti fi grad ta' appell, fiż-żmien perentorju ta' sena.

(2) "Fil-qorti tal-ewwel grad, iż-żmien jibda għaddej minn dak in-nhar tal-preżentata tar-rikors ġuramentat, u, fil-qorti fi grad ta' appell, minn dak in-nhar tal-preżentata tar-rikors tal-appell għat-tħassir jew tibdil tas-sentenza appellata.

(3) "Jekk, ukoll jekk ikunu għaddew iż-żminijiet perentorji msemmijin fis-subartikolu (1), jinsab li l-proċeduri bil-miktub f'kawża m'humiex magħluqa, il-qorti għandha għal darba waħda biss tagħti dawk l-ordnijiet li jidhrilha xierqa sabiex l-istess proċeduri jingħalqu kemm jista' jkun malajr u sabiex jiġi evitat illi l-kawża tmur deżerta minħabba f'xi nuqqas ta' notifika jew minħabba f'xi nuqqas ta' twettiq ta' xi proċedura jew formalita`.

"*(3A) Id-deżerzjoni ta' kawża għandha tiġi dikjarata b'digriet mogħti fil-qorti bil-miftuħ jekk, wara li jkunu ngħataw l-ordnijiet imsemmijin fis-subartikolu (3), il-proċeduri bil-miktub jibqgħu ma jingħalqux.*

"*<u>L-Artikolu 146:</u>*

"*(1) Il-proċedura bil-miktub quddiem il-qorti fi grad ta' appell titqies magħluqa bit-tweġiba għar-rikors, u fin-nuqqas ta' tweġiba, bl-egħluq taż-żmien mogħti għaliha.*"

12. It-tappi relevanti sakemm l-appell ta' llum ġie notifikat lill-appellati huma s-segwenti:

- L-appell ġie preżentat fl-14.03.2012;

- Kien hemm tlett riferti ta' notifiki negattivi waqt il-ħinijiet legali fis-16.3.2012, 23.3.2012 u 5.4.2012 fl-indirizz "Sunny Lodge", Triq il-Parilja, Sta. Venera, bil-marixxal jirrapporta f'kull okkażżjoni li ma sabx l-indirizz imsemmi;

- Saru żewġ tentattivi ta' notifika oħra fil-ħinijiet legali fit-2.7.2012 u fis-6/7/2012 f'indirizz differenti u ċioe` f'261, Triq Sant' Ursula, Valletta li t-tnejn kellhom eżitu negattiv bil-marixxal jirraporta li f'kull okkażżjoni ma fetaħ ħadd;

- Fil-31.7.2012 il-konvenuti appellanti talbu li l-appellati jiġu notifikati wara l-ħin legali liema talba ntlaqgħet u r-riferta relattiva tas-27.8.2012 fl-indirizz fuq imsemmi tgħid li ma fetaħ ħadd;

- Fil-31.8.2012 l-appellanti talbu li n-notifika ssir permezz tal-affissjoni u l-pubblikazzjoni (Art. 187 tal-Kap. 12) u t-talba ntlaqgħet mill-qorti u mill-atti jirriżulta li l-proċess previst mil-liġi għal tali notifika ingħalaq bil-pubblikazzjoni f'ġurnal bl-Ingliż fit-12 ta' Ottubru 2015.

- L-appellati ma ppreżentawx risposta u għalhekk skont l-Artikolu 144(1) tal-Kap. 12 il-proċedura bil-miktub titqies li għalqet bl-għeluq ta' għoxrin (20) jum min-notifika, u allura fit-02.11.2015.

13. Mill-premess jirriżulta li ma jistax jingħad li l-appellanti ma kienux diliġenti fit-tentattivi tagħhom sabiex jinnotifikaw lill-appellati bir-rikors tal-appell iżda xorta waħda ma rnexxilhomx jagħlqu l-proċeduri bil-miktub fi żmien sena mid-data tal-preżentata tal-appell. B'danakollu l-Artikolu 963(3) tal-Kap. 12 jipprovdi, kif rajna, li wkoll jekk jinstab li ż-żminijiet perentorji previsti mil-liġi jkunu għaddew il-Qorti għandha għal darba waħda biss tagħti dawk l-ordnijiet li jidhrilha sabiex il-proċeduri bil-miktub jingħalqu sabiex b'hekk jiġi evitat li l-appell imur deżert. Issa, kif ingħad, fil-31.8.2012, u ċioe` qabel mat-terminu perentorju għall-għeluq tal-proċeduri bil-miktub kien skada, l-appellanti talbu li jiġu awtorizzati jinnotifikaw lill-appellati bil-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni u din it-talba ntlaqgħet minn din il-Qorti. Din l-akkoljiment tal-Qorti tat-talba msemmija tinkwadra bħala ordni fit-termini tal-Artikolu 963(3) tal-Kap. 12 sabiex il-proċeduri bil-miktub jingħalqu u għalhekk issa li dak l-ordni ġie esegwit u l-appellati ġew notifikati bl-appell, għalkemm wara t-terminu ta' sena, ġie b'hekk evitat li l-appell imur deżert.

14. Anke kieku l-akkoljiment tat-talba għan-notifika bil-pubblikazjoni u affissjoni ma kienetx tinkwadra bħala ordni taħt l-Artikolu 963(3) xorta jibqa' l-fatt li fl-ewwel dehra quddiem din il-Qorti l-appell kien jirriżulta li ġie notifikat u jkun kontrosens ġuridiku li jiġi ritenut li kieku ma ġiex hekk notifikat id-deżerzjoni setgħet tiġi evitata bl-ordni li tagħti l-Qorti iżda issa

li ġie notifikat id-deżerzjoni ma tkunx tista' tiġi evitata. Bil-fatt li fl-ewwel dehra l-appell kien jirriżulta li ġie notifikat, anke jekk wara li kien għadda t-terminu ta' sena, tiġi evitata d-deżerzjoni.

15. Għalhekk, it-talba tal-appellati magħmula bir-rikors tagħhom tat-23 ta' Frar 2016 qed tiġi miċħuda.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti fir-rigward tal-appell tal-konvenuti

Il-kawża odjerna

16. L-atturi appellati huma proprjetarji tal-fond Flat 2, Sandylee Flats, Triq is-Serkin, Marsa, liema fond huwa mikri lill-konvenuti appellanti. L-atturi appellanti huma wkoll proprjetarji tal-fond sottostanti u tal-arja sovrastanti tali Flat 2. Huma intavolaw din il-kawża kontra l-konvenuti minħabba li dawn bnew kamra fl-arja sovrastanti l-appartament mikri għandhom (i) mingħajr il-permess tagħhom (ii) kontra r-regolamenti tal-bini u (iii) b'mod li qed tikkawża ħsara fil-kumplament tal-proprjeta` tagħhom.

Konklużjoni tal-perit tekniku

17. Il-perit tekniku ikkonkluda li (i) ma nġabux provi li l-atturi taw

permess lill-inkwilini tagħhom (il-konvenuti) biex jibnu l-kamra, (ii) il-kamra nbniet mingħajr il-permessi tal-bini u li fil-fehma tiegħu ma tistax tiġi sanata minħabba ksur ta' liġijiet sanitarji, u (iii) il-kamra mhux qed tikkawża ħsara strutturali fil-fond sottostanti.

L-ewwel Qorti dwar il-konklużjoni tal-perit tekniku

18. Fir-rigward ta' dawn il-konklużjonijiet tal-perit tekniku l-ewwel Qorti esprimiet ruħha hekk: (i) minkejja li l-perit tekniku qal li l-atturi ma kienux taw lill-konvenuti l-permess biex jibnu l-kamra, hija kienet konvinta li l-atturi kienu jafu li l-konvenuti kienu qegħdin jibnuha, anke jekk ma kienux konxji tal-qisien tagħha; (ii) dehrilha li abbażi tal-fatt li l-kamra inbniet mingħajr il-permessi (u allura dan jirrendi lill-atturi soġġetti għal proċeduri kriminali) dan huwa biżżejjed biex huma jirnexxu fit-talba tagħhom (anke jekk kienu l-istess atturi li irraportaw lill-MEPA); (iii) aċċettat il-konklużjoni tal-perit li l-kamra ma kienet qed tikkaġuna l-ebda ħsara. Għalhekk laqgħet it-talbiet tal-atturi abbażi tal-fatt li l-kamra nbniet mingħajr il-permessi tal-bini.

Il-kamra mertu tal-kawża nbniet mingħajr permessi

19. L-attur Saviour D'Emanuele fix-xhieda tiegħu[1] xehed li għalkemm l-arja tal-bejt hija tiegħu, l-intimati, inkwilini tiegħu – tal-flat 2, kellhom id-

[1] Xiehda ta' Saviour D'Emanuele tal-11 ta' Frar 2010, fol 49-60

dritt li jużawh. Ġara li fuq in-naħa l-oħra tal-bejt – dik li tiġi fuq il-flat 1 – mikri lil nies oħra, ittellgħet washroom. Tali washroom ittellgħet bil-permessi tal-MEPA (applikazzjoni nru: PA3230/93). L-attur spjega li darba minnhom il-konvenut kien saqsieh jekk jistax itella' washroom hu wkoll u huwa ma oġġezzjonax li huwa jtella' washroom bħal ma hemm fuq l-arja tan-naħa l-oħra. "*Jiena dan qalli biex 'intella washroom Salv'; għax dan kien jaħdem miegħi; qalli 'l-ieħor tella' washroom'; għidtlu 'u inti tella' oħra bħalu'.*" Huwa jenfasizza li meta tah l-awtorizzazzjoni li jagħmel washroom kellu jagħmilha bħal tan-naħa l-oħra. Kompla jgħid li żmien wara, wara li tbattal il-flat l-ieħor, kien tela' fuq il-bejt u induna li "*…flok il-washroom kien hemm erbgħin pied mibni! U washroom mhux erbgħin* pied!". Din l-istruttura fil-fatt qegħda tiġi użata mill-konvenuta bħala kċina/kamra tal-ikel u jidher li hija konnessa mal-Flat 2 mikrija lill-intimati permezz ta' garigor.[2]

20. Konsegwentement l-istess attur appellat għamel rapport mal-MEPA. Il-MEPA ħarġet Enforcement Order f'isem l-attur (ECF 00298/08) datata 02.06.2008[3] fejn esiġiet li kull żvilupp li mhux skont il-permess PA3230/93 jitneħħa. Huwa fit-13.06.2008[4] kien irrisponda permezz tal-avukat tiegħu fejn spjega li ma xtaqx jikkontesta l-Enforcement Order iżda kien qed jikkontestaha biss in kwantu inħarġet kontra tiegħu, u ordnatlu li jneħħi l-istruttura, ħaġa li ma jistax jagħmel in

[2] Ara ritratt 3 a fol 121
[3] Dok SD1, fol 103
[4] Dok SD2, fol 104

vista tal-fatt li m'għandux il-pussess tal-bejt peress li huwa mikri għand il-konvenuti.

Il-kwistjoni dwar jekk l-istruttura tistax tiġi sanzjonata

21. Il-konvenuti appellanti jargumentaw illi minkejja l-Enforcement Order ma jfissirx li l-iżvilupp ma jistax jiġi sanat. Jgħidu li fil-fatt hemm il-proċeduri sabiex dan isir. Jgħidu li huwa perikoluż li din il-qorti tiddeċiedi li l-istruttura għandha titwaqqa', għax umbagħad jista' jagħti l-każ li jiġi deċiż mill-Awtorita` li l-istruttura hija sanata. Din il-qorti tosserva pero` li miż-żmien li ħarġet l-Enforcement Order sa llum għaddew tmien snin u ma jidhirx li l-konvenuti ħadu xi passi biex l-istruttura tiġi sanata. Il-perit tekniku stess fil-fatt osservat li "*ma ġewx ippreżentati provi illi saret xi applikazzjoni sanatorja dwar il-washroom*". Għaldaqstant din il-qorti ma tarax li hemm il-probabilita` li din l-istruttura hemm ċans li tiġi sanata fil-futur qarib.

Id-data tal-kostruzzjoni: qabel jew wara l-1 ta' Jannar 1993

22. Il-konvenuti appellanti jargumentaw ukoll illi l-istruttura ġiet kostruwita qabel l-1 ta' Jannar 1993 u l-liġijiet tal-Ippjanar stess jipprovdu li għalkemm tali struttura ma titqiesx li hija munita bil-permessi ma jistax jiġi ordnat it-twaqqiegħ tagħha. Din il-qorti pero` ma tistax

tifhem kif qed isostnu li nbniet qabel l-1 ta' Jannar 1993 meta mill-provi jirriżulta li ttellgħet wara li ttellgħet il-washroom ta' fuq il-Flat 1, u skont l-istess numru ta' applikazzjoni tagħha din kienet fl-1993. Fi kwalunkwe każ l-atturi appellati għandhom kull dritt jesiġu li titneħħa minn fuq il-proprjeta` tagħhom struttura li mhiex munita bil-permessi.

Decide

Għal dawn il-motivi l-appell tal-konvenuti qed jiġi miċħud u s-sentenza appellata konfermata.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenuti appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb