MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
PHILIP MANDUCA

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2004

Talba Numru. 1874/2002

Edwin Caruana

Vs

Amante Caruana

It-Tribunal

Ra l-Avviz li fih l-attur talab is-somma ta' Lm270 (mitejn u sebghin lira Maltin) jew somma verjuri rapprezentanti spejjez inkorsi mill-attur sabiex titwaqqa' kamra li kien bena l-konvenut illegalment u minghajr il-kunsens ta' l-attur, fil-fond numru 21, St Francis Street, St Paul's Bay.

Ra r-Risposta fejn il-konvenut qal li t-talbiet ta' l-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante:

1. Illi x-xoghlijiet rimedjali maghmula mill-attur fil-fond in kwistjoni kienu xoghlijiet abbuzivi u llegali.

2. Illi l-konvenut kien qieghed fil-process li jirregolarizza l-pozizzjoni tieghu ma' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar.

3. Illi skond l-att ta' bejgh bejn l-ahwa Caruana maghmul u ffirmat fis-7 ta' Frar 1987, il-konvenut ghandu d-dritt li jkun jista' jtella' spejjez tieghu kamra fuq il-bejt ta' l-istess fond.

Ra l-Kontro-Talba tal-konvenut rikonvenjenti fejn talab li l-attur rikonvenzjonat ihallas l-ammont ta' Lm410 (erba' mija u ghaxar liri Maltin) rapprezentanti spejjez maghmula mill-konvenut sabiex tinbena l-kamra.

Ra r-Risposta ta' l-attur rikonvenzjonat fejn qal li t-talba tal-konvenut rikonvenjenti ghandha tigi respinta stante illi l-ammont pretiz mhux dovut.

Sema' x-xhieda u ra d-dokumenti esebiti.

Edwin Caruana fix-xhieda tieghu qal li huwa waqqa' l-kamra in kwistjoni ghaliex huwa rcieva avviz mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar (esebit bhala Dok. EC) li l-kamra in kwistjoni kienet inbniet minghajr permess u ghalhekk hu waqqa' din il-kamra biex jigi nkonformi mal-ligi. Huwa qal ukoll li kien applika ghall-permess ta' lift fl-istess fond izda dan gie rrifjutat minhabba l-kamra in kwistjoni. Huwa in kontro-ezami kkonferma li hemm kuntratt bejn il-partijiet li jghid li kellha tinbena kamra fuq il-bejt flok wahda li kienet ezistenti dak iz-zmien. Qal ukoll li kien informa lill-konvenut dwar l-avviz wara sittax-il gurnata li rcieva dan l-istess avviz. Sittax-il gurnata kien it-terminu ta' zmien moghti mill-Awtorita' sabiex jirregolarizza ruhu.

Ra l-att ta' bejgh bejn Amante Caruana w Edwin u Alfred ahwa Caruana tas-7 ta' Frar, 1987 (esebit bhala Dok. AC) fejn il-partijiet kienu ftiehmu li:

“Il-kompraturi qieghdin jikkoncedu lill-istess venditur Amante Caruana d-dritt li jkun jista’ jtella’ spejjez tieghu kamra ossia washroom fuq il-bejt ta’ l-imsemmi blokk li m’ghandhiex tkun akbar u lanqas izghar minn dik li tezisti fil-prezent.” (a fol 27 tal-process)

Ra l-ittri ta’ l-avukat tal-konvenut li ntbaghtu lill-attur sabiex jiddezisti milli jkompli jwaqqa’ l-washroom u sabiex jikkumpensah ta’ l-ispejjez ghall-istess kamra.

Sema’ x-xhieda ta’ PS 469 Godwin Borg fejn qal li l-konvenut kien ghamel rapport ta’ natura civili li gie esebit bhala Dok. GB1.

Sema’ x-xhieda ta’ Joseph Sciriha, Enforcement Officer mal-Planning Authority, fejn qal li huwa kien ghamel *on site inspection* tal-kamra in kwistjoni peress li kellu rapport li din il-kamra nbniet minghajr permess, imbaghad inhareg *Enforcement Notice*. Huwa qal li l-attur Edwin Caruana kien ghamel dan ir-rapport. Qal ukoll li huwa kien qal lill-partijiet li setghu jew japplikaw jew igibu l-kamra skond il-pjanta originali.

Sema’ x-xhieda ta’ Emmanuel Borg, Enforcement Officer, fejn qal li wara li kien ra l-kamra in kwistjoni kien qal lill-konvenut li l-kamra kienet minghajr permess izda qallu wkoll li kellu l-opportunita’ li japplika biex johrog il-permess u jaqa’ l-*enforcement*.

Sema’ x-xhieda tal-Perit Godwin Aquilina fejn qal li huwa kien il-Perit tal-konvenut u li wara li kien inhareg l-*Enforcement Notice* l-konvenut kien staqsih biex japplika ghall-permess biex il-kamra tibqa’ kif inhi. Meta kkonsulta ma’ l-Awtorita’ nfurmawh li din l-istess kamra kienet giet skond ir-regulations peress li dawn kienu nbiddlu u ghalhekk ma kienx hemm ghalfejn japplika. Qal ukoll li l-konvenut kien insista li jkollu konferma bil-miktub li l-washroom kellha permess u f’Ottubru ta’ 2002 hareg l-approval.

Ra l-Affidavit tal-konvenut fejn qal li l-kamra in kwistjoni hija l-proprjeta’ tieghu u tal-mara tieghu. Huwa spjega li

fil-11 ta' Frar, 1998 l-Awtorita' ta' l-Ippjanar qaltlu li m'ghandux bzonn *Development Permission* biex jibni l-washroom in kwistjoni, minkejja li ftit qabel kien ircieva *Stop Notice*. Izda, fis-16 ta' Mejju, 1998 huwa rcieva *Stop Notice* ohra u ghalhekk huwa mbaghad ha hsieb li jirregolarizza l-pozizzjoni tieghu u fid-29 t'Ottubru 2000, il-MEPA permezz ta' ittra (esebita bhala Dok. KAM2) nfurmatu li ma kien hemm ebda xkiel ghall-bini tal-washroom skond il-pjanti originarjament sottomessi. Huwa qal li f'Mejju ta' 2002 l-attur waqqa' l-kamra minghajr m'avzah. Huwa qal ukoll li meta l-ufficjal ta' l-Awtorita' mar fuq il-post mal-Perit tieghu asssigurah li l-pozizzjoni setghet tigi rregolarizzata permezz tad-DN/02/01, kif fil-fatt imbaghad sehh.

Ikkunsidra

Illi l-kamra in kwistjoni hija l-proprjeta' tal-konvenut skond l-att ta' bejgh bejn l-ahwa Caruana maghmul u ffirmat fis-7 ta' Frar, 1987 quddiem in-Nutar Philip Said. Illi l-attur kien jaf li skond dan il-kuntratt il-konvenut kellu d-dritt li:

"Ikun jista' jtella' spejjez tieghu kamra ossija washroom fuq il-bejt ta' l-imsemmi blokk."

Illi kien l-attur stess li kien ghamel ir-rapport biex titwaqqa' l-kamra msemmija dan meta l-attur kien jaf li seta' jekk ried japplika biex johrog il-permess u jaqa' l-*enforcement*.

Illi l-konvenut kien fil-pozizzjoni li jirregola ruhu kif fil-fatt irrizulta mill-ittra bin-numru ta' referenza D2509/02.

Illi l-attur ma kellux id-dritt li jwaqqa' l-kamra in kwistjoni liema kamra kienet proprjeta' tal-konvenut.

Illi l-attur ighid li hu u huh waqqghu l-kamra u ghalhekk ghandhom jiehdu nofs l-ammont ta' Lm270 (mitejn u sebghin lira Maltin) kull wiehed (ara xhieda a fol 54 tal-process) u dan meta fil-kawza l-attur ippretenda li jiehu Lm270 (mitejn u sebghin lira Maltin) jew ammont verjuri hu.

L-*Enforcement Notice* huwa datat 16 ta’ Marzu, 1999 u l-attur waqqa’ l-kamra fid-9 ta’ Mejju, 2002.

Billi l-attur kien jaf li l-konvenut kellu dritt li jibni l-kamra kien jaf li ghalkemm kien hemm *Enforcement Notice* l-konvenut seta’ jirregolarizza l-pozizzjoni. L-attur ma hax passi mmedjati biex iwaqqa’ u ghalhekk l-attur ma waqqax minhabba l-*Enforcement Notice* izda ghar-ragunijiet ohra. L-attur ma wzax id-diligenza u prudenza ta’ *bonus paterfamilias* kif trid 1032 tal-Kodici Civili.

Ghalhekk it-talba attrici ghad-danni sofferti minnu talli waqqa’ l-kamra qieghda tigi michuda.

Illi ghar-rigward il-Kontro-Talba jirrizulta li l-attur ikkaguna danni lill-konvenut billi waqqa’ l-kamra tieghu u dan minkejja ittra nterpellatorja biex jieqaf milli jwaqqa’. Id-danni sofferti mill-konvenut ma gewx ikkontestati u jidhru ragunevoli u hemm esebiti l-ircevuti.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal jichad it-talba ta’ l-attur, jilqa’ l-Kontro-Talba tal-konvenut rikonvenzjonat u jikkundanna lill-attur ihallas l-ammont ta’ Lm410 (erba’ mija u ghaxar liri Maltin) rapprezentanti spejjez maghmula mill-konvenut sabiex tinbena l-kamra. Bl-ispejjez kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

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