MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

21 ta' Jannar 2021

Rikors Numru 56/2020

Kevin Farrugia u martu Fiorella Farrugia

Vs

Awtorita` tad-Djar

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Kevin u Fiorella konjugi Farrugia** ipprezentat fis-16 ta' Lulju 2020 li permezz tieghu ppremettew is-segwenti:-

"Illi l-esponenti gew notifikati b'ittra ufficjali datata 25 ta' Gunju 2020 fejn gew interpellati sabiex jizgombraw mill-arja u kamra fuq il-bejt ta' blokka numru 178, Flat 11, Triq Sant Kristofru, Valletta (Dok A)
Illi l-esponenti ghandhom ragunijiet validi fil-ligi biex jikkontestaw dik l-ittra u jigi rilevat is-segwenti:
Illi l-esponenti kienu xtraw u akkwistaw il-fond 178, Flat 11, Triq San Kristofru, Valletta fit-18 ta' Jannar 2013 kif jirrizulta mill-anness kuntratt (Dok B).
Illi ghalhekk l-Awtorita' intimata m'hijiex aktar il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni u konsegwentement ghal dan il-fond ma jista' qatt japplika l-Kapitolu 573. Kwindi a bazi ta' dan il-fatt l-ittra ufficjali ghandha tigi dikjarat nulla u bla effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.
Illi apparti minn hekk l-ittra ufficjali de quo hija nulla minhabba li dak li qed tintima fl-istess ittra mhux zgumbrament biss pero' wkoll li tinhatt il-washroom in kwistjoni meta ordni li tinhatt struttura ma taqax taht l-artikolu 9 tal-Kap. 573.
Illi in oltre u minghajr pregudizzju, li kieku kien japplika l-Kap. 573, l-esponenti ma naqsu bl-ebda mod mill-obbligi qua kompropretarji tal-fond in kwistjoni. Il-kostruzzjoni tal-washroom saret bil-permessi relattivi tal-Planning Authority u tal-Awtorita' tal-Artijiet, u fuq parti tal-bejt li skont il-kuntratt ta' akkwist l-esponenti ghandhom sehem indiviz.
Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment li dan it-Tribunal joghgbu jhassar, jirrevoka u jikkancella l-ordni ta' zgumbrament mahrug permezz ta' ittra ufficjali numru 1700/20 fl-

ismijiet inversi datata 25 ta' Gunju 2020 u dan taht dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` tad-Djar** datata 4 ta' Awwissu 2020 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi ma hemm xejn li hu irritu u null jew ultra vires fl-ittra ufficjali maghmula mill-Awtorita' tad-Djar.*

2. *Illi meta l-Awtorita' tad-Djar biegħet il-fond 178, Flat 11, Triq San Kristofru, Belt Valletta permezz tal-kuntratt datat 8 t'Ottubru 1999, fl-atti tan-Nutar Dottor Caroline Abela Rausi, tali bejgħ ma kienx jinkludi sehem indiviż tal-partijiet komuni, kopja tal-kuntratt annessa u mmarkata DOK A;*

3. *Illi għalhekk meta sussegwentament il-konjugi Farrugia xtraw il-fond 178, Flat 11, Triq San Kristofru, Belt Valletta, permezz tal-kuntratt datat 18 ta' Jannar 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia il-partijiet komuni ma setgħux jiġu trasferiti;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost anke kieku stess ġie trasferit sehem indiviż tal-partijiet komuni lil konjugi Farrugia, dan is-sehem huwa wieħed indiviż u għalhekk bl-ebda mod ma setgħu il-konjugi Farrugia jaqbdu u jieħdu parti mill-bejt biex jibnu kamra fuq il-bejt, propjeta' tal-Awtorita' tad-Djar u ta' residenti oħra, b'tali mod li jkun ta' detriment għall-residenti u inkwilini tal-Awtorita' tad-Djar fl-istess blokka li jista' jkollhom sehem indiviż tal-partijiet komuni jew inkella dritta ta' użu. Ukoll is-sehem indiviz ma jaghtix dritt li wiehed jaghmel tieghu kamra mibnija fuq il-bejt li hu bejt ta' kulhadd inkluz tal-Awtorita' tad-Djar li ghad ghandha diversi postijiet moghtija b' kera lil terzi fl-istess blokka;*

5. *Illi barra minn hekk, f'kuntratti ta' bejgħ ta' appartamenti simili fl-istess inħawi, anke f'każijiet fejn il-bejgħ sar b'sehem indiviż tal-partijiet komuni, l-użu ta' tali bejt huwa limitat u bl-ebda mod l-oġġetti mqiegħda fuq il-bejt m'għandhom ikunu ta' ngombru għar-residenti l-oħra. Fil-każ odjern huwa evidenti li bl-okkupazzjoni ta' din il-kamra u bl-ilmenti li saru mill-Uffiċju tal-Ombudsman, l-okkupanti qed jikkawżaw ingombru lil residenti oħra u kien għalhekk li l-Awtorita' tad-Djar ħadet il-passi legali spettanti lilha bil-liġi bħala sid/amministratur tal-blokk t'appartamenti; Ara ittri mill-Ufficju tal-Ombudsman annessi u mmarkati Dok B.*

6. *Illi d-Dipartiment tal-Artijiet għadda l-Appartament numru 11, fi blokka numru 178, Triq San Kristofru, Belt Valletta lill-Awtorita' tad-Djar permezz tal-Avvizz Legali 140 ta' 1999 (Artiklu 4 paragrafu 21), u aktar 'il quddiem permezz tal-Avviż Legali Numru 373 ta' 2016 (Artiklu 4 paragrafu 38) għadda l-blokk t'appartamenti sħiħ u għalhekk l-Awtoritá tad-Djar hija sid ta' numru t'appartamenti (inkluz il-bejt u l-partijiet komuni). Filfatt l-Awtorita tad-Djar għadha s-sid ta' numru ta' appartamenti fl-istess blokka u allura hija ukoll waħda mill-ko-propjetarji tal-partijiet komuni, inkluż il-bejt li fuqu inbniet il-kamra kif juri id-dok C;*

7. *Illi l-Awtorita' tad-Djar qatt ma intalbet taghti l-kunsens taghha ghal bini ta' kamra fuq l-ebda parti tal-bejt;*

8. *Illi l-permess tal-bini tal-kamra mahrug mill-MEPA ma ghandu ebda rilevanza ghal din il-kawza;*

9. *Illi l-Awtorita' talbet lill-atturi iroddu lura l-kamra – huma naqsu li jaghmlu dan u ghalhekk kellha issir l-ittra ufficjali li tindika li l-atturi ma kellhomx titolu validu.*

10. *Illi inoltre l-Awtorita tad-Djar irċieviet ittra minghand l-Ombudsman minħabba okkupazzjoni illegali ta' partijiet mill-bejt ta'Old Prisons' Block jew Mediterranean Flats dwar kmamar fuq il-bejt li mhux qed iħallu l-aċċess shih ghall-bejt shih lir-residenti l-oħra, kopja annessa u mmarkata bhala Dok B. Cioe' permezz tal-istess kmamar uzurpaw parti mill-bejt li qabel kien indiviz u parti mill-partijiet komuni.*

11. *Illi wara diversi investigazzjonijiet mill-Aworita' tad-Djar irrizulta li hemm 14-il kamra mibnija fuq il-bejt tal-blokka in kwistjoni u ghalhekk l-Awtorita tad-Djar iddeciediet li tibda tiehu azzjonijiet fil-konfront tal-pussessuri ta' dawn il-kmamar. Uhud minnhom qeghdin fil-proċess li jirritornaw il-pussess battal tal-istess kmamar. Fil-fatt dawn il-persuni kollha li bnew il-kmamar fuq il-bjut tall-blokka inghataw l-opportunita' li jirritornaw il-kmamar volontarjament u f' dan il-kaz l-Awtorita' kienet lesta ma tipprocedix biex iggeghlhom iwaqqghu il-kmamar a spejjez taghhom jew biex titlob danni u kumpens. Fil-kaz fejn l-okkupanti jinsistu li ma jirritornawx il-kmamar volontarjament allura din l-ezenzjoni ma tapplikax."*

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet;

Ra li r-rikors thalla ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassewhom aggravati b'decizjoni kif kontenuta f'ittra ufficjali datata 25 ta' Gunju 2020 li permezz taghha gew ordnati jizgumbraw minn arja u kamra indikata bl-ahmar u kkulurita bl-isfar f'pjanta annessa mal-istess ittra ufficjali u dan fi zmien tletin (30) gurnata min-notifika tal-istess ittra ufficjali u dana peress li:-

1. kienu qeghdin jokkupawha minghajr ebda titolu validu fil-ligi peress li l-partijiet komuni qatt ma nbieghu mill-Awtorita` tad-Djar, u,

2. ma kellhomx dritt jibnu fuq il-bejt li l-Awtorita` tad-Djar ghad ghandha proprjeta` dwaru.

Illi a tenur tal-istess ittra ufficjali huma gew ukoll interpellati inehhu kull struttura li huma bnew fuq l-arja tal-istess bejt.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi r-rikorrenti akkwistaw ***"l-appartament internament immarkat bin-numru hdax (11) fil-blokk li jgib in-numru mija tmienja u sebghin (178) fi Triq San Kristofru, l-Belt Valletta, liberu u frank, bid-drittijiet u l-gustijiet kollha tieghu, inklus sehemu mill-partijiet komuni nklus il-lift u l-bejt, bid-drittijiet u l-gustijiet kollha tieghu, liema flat jinsab fil-livell ta' fifth floor mit-triq."*** In oltre gie wkoll stipulat illi ***"Dan it-trasferiment u kull trasferiment iehor huwa soggett ghal-kundizzjonijiet imposti mill-Awtorita` tad-Djar fuq il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Caroline Abela Rausi datat tmienja (8) ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u disgha u disghin (1999) u in partikolari il-kompraturi huma obbligati li juzaw il-fond ghal skop ta' residenza biss u ghal ebda skop iehor."***[1]

Ir-rikorrent jispjega illi fl-2015 kien kiseb permess minghand l-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex jibni kamra fuq il-bejt, liema kamra giet mibnija fl-2018. Jispjega wkoll illi fl-2014 huwa kien baghat ittra lill-Awtorita` tal-Artijiet fejn infurmaha li kien issottometta applikazzjoni mal-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (iktar 'il quddiem "MEPA").

Illi jirrizulta illi din il-kwistjoni giet xprunata minn ilment li rcieva l-Ufficju tal-Ombudsman dwar kmamar mibnija fuq il-bjut ta' numru ta' blokkok ta' appartamenti gewwa l-Belt Valletta. Jirrizulta wkoll illi wara li l-Awtorita` intimata ghamlet l-investigazzjonijiet taghha rrizultalha illi kien hemm numru ta' kmamar u tinda mibnija fuq il-bejt tal-blokka in kwistjoni minghajr permess u ghalhekk ipprocediet biex tiehu azzjoni fil-konfront tal-pussessuri tal-istess strutturi. Jirrizulta illi qabel l-Awtorita` intimata pprocediet bl-ittra ufficjali *de quo*, permezz ta' ittra datata 7 ta' Ottubru 2019 infurmat lir-rikorrent li hija kienet lesta li twaqqa' l-istruttura mibnija bla ma titlob spejjez u danni jekk il-pussess battal tal-istess u c-cwievet jghaddi ghand l-istess Awtorita`.[2] Jirrizulta li pero` r-rikorrenti baqghu inadempjenti u ghalhekk l-Awtorita` intimata pprocediet bl-ittra ufficjali in kwisjtoni.

[1] Ara kuntratt esebit bhala Dokument A a fol. 6 *et seq.*
[2] Dokument 4 a fol. 32

Ikkunsidra:

Illi jirrizulta illi l-appartament in kwistjoni gie trasferit lill-Awtorita` intimata b'effett mis-16 ta' Lulju 1999 permezz ta' Avviz Legali 140 tal-1999.[3] Il-blokk t'appartamenti shih, u *cioe`* 178, Triq San Kristofru, l-Belt Valletta, ad eccezzjoni ta' sitt appartamenti li kienu diga ghaddew permezz ta' Avvizi Legali precedenti, ghadda ghand l-Awtorita intimata permezz tal-Avviz Legali 373 tal-2016. Kwindi ma jirrizulta l-ebda dubju illi kemm l-appartamenti u kif ukoll kull haga formanti parti mill-istess blokk ghadda ghand l-Awtorita` intimata.[4] Jirrizulta illi mill-istess blokka hemm erba' (4) appartamenti li huma mikrija, disa' (9) appartamenti li huma mibjugha u appartament wiehed (1) li jinsab fuq konvenju.[5] Kwindi, anke jekk biss ghall-grazzja tal-argument, l-Awtorita` intimata iddisponiet mid-drittijiet reali taghha fuq il-bejt in kwistjoni meta nbieghu disa' (9) appartamenti, certament l-Awtorita` intimata ghadha zgur sid ta' hames (5) appartamenti u kwindi ghandha kull dritt li tipprocedi bl-ittra ufficjali kif fil-fatt ghamlet sabiex tisslvagwardja d-drittijiet taghha fuq il-bejt in kwistjoni. Ghaldaqstant l-aggravju tar-rikorrenti illi l-Awtorita` intimata ma setghetx tipprocedi ai termini tal-Kapitolu 573 huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt.

Illi mill-atti jirrizulta illi l-fond 178, Flat 11, Triq San Kristofru, Valletta kien inxtara fit-8 ta' Ottubru 1999 minn certu Carmel Azzopardi minghand l-Awtorita` intimata. Illi dan il-bejgh sar bir-regoli u kundizzjonijiet kollha tal-iskema "I" ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-27 ta' Gunju 1995, liema kundizzjonijiet kienet jiffurmaw parti integrali mill-istess att.[6] Illi minn ezami li t-Tribunal ghamel tal-imsemmi kuntratt u tal-Kundizzjonijiet elenkati fl-iskema "I", ma jirrizultax illi permezz tal-imsemmi kuntratt l-Awtorita` intimata ttrasferiet b'xi titolu xi parti indiviza tal-bejt jew tal-partijiet komuni. Illi l-istess appartament eventwalment wirtu certu Saviour Azzopardi, l-awtur tar-rikorrenti.

Illi ghalhekk il-kwistjoni centrali f'din il-kawza hija jekk il-partijiet komuni u l-bejt gewx trasferiti jew le lir-rikorrenti permezz tal-kuntratt ta' akkwist taghhom tat-18 ta' Jannar 2013.

Illi minn ezami tal-imsemmi kuntratt jirrizulta illi x-xiri kien **jikkomprendi sehem mill-partijiet komuni, inkluz il-lift u l-bejt.** Illi pero`, kif gia` inghad iktar 'il fuq, xejn minn dan kollu ma jirrizulta mill-kuntratt originali tat-8 ta' Ottubru 1999 bejn Carmel Azzopardi u l-Awtorita` intimata, u konsegwentement l-awtur tar-rikorrent ma setax jitrasferixxi l-istess drittijiet. Dak li ma giex akkwistat mill-awtur tar-rikorrenti ma setax ghadda ghand ir-rikorrenti, anke jekk

---

[3] Artikolu 4 Paragafu 21 tal-Avviz Legali 140 tal-1999
[4] Artikolu 4 Paragrafu 38 tal-Avviz Legali 373 tal-2016
[5] Ara Dokument C a fol. 75
[6] Ara kuntratt ta' xiri a fol. 111 *et seq* u l-kundizzjnijniet fi Skema "I" a fol. 115 *et seq*

fil-kuntratt gie mnizzel mod iehor. Kwindi ma jirrizultax illi r-rikorrenti jistghu jivvantaw xi drittijiet reali fuq il-partijiet komuni u fuq l-arja tal-bejt. L-iktar l-iktar li jistghu jivvantaw huwa dritt ta' uzu tal-istess partijiet u tal-bejt, ghalkemm lanqas dan id-dritt ma gie stipulat fil-kuntratt tal-awturi tar-rikorrenti. Pero` ma jaghmilx sens li ma jkunx hemm dan l-uzu tal-partijiet komuni.

It-Tribunal jirrileva in oltre, illi anke kieku, **ghall-grazzja biss tal-argument**, huma akkwistaw sehem indiviz tal-bejt, u allura jistghu jitqiesu bhala ko-proprjetarji, xorta wahda ma kellhom l-ebda dritt jibnu l-kamra li bnew minghajr il-kunsens tal-ko-proprjetarji l-ohra kif rikjest f'artikolu 493 tal-Kodici Civili. In oltre, ai termini tal-artikou 491 tal-Kodici Civili ko-proprjetarju ma jistax jinqeda bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom. Kwindi taraha kif taraha, dak li ghamlu r-rikorrenti ma jsib l-ebda sostenn fil-ligi.

Illi t-Tribunal jirrileva illi ghalkemm ir-rikorrenti jghidu li ottjenew permess ghall-izvilupp minghand il-MEPA (liema permess ma giex esebit f'dawn l-atti), dan ma kienx bizzejjed biex jissanzjona dak li ghamlu. Lanqas ma kien bizzejjed il-fatt li nfurmaw bl-izvilupp lill-Awtorita tal-Artijiet ghaliex *semmai* l-istess Awtorita` riedet taghtihom permess formali biex ikunu jistghu jibnu l-kamra in kwistjoni. Wisq inqas kienu bizzejjed il-firem ta' numru ta' residenti ohra fl-appartamenti fl-istess blokka, parti mil-liema kienu inutili stante li ma kinux propretarji tal-appartamenti taghhom izda biss inkwilini.

Illi t-Tribunal jaghmel referenza ghal decizjoni ricenti tieghu fil-kawza fl-ismijiet **Kevin Gauci et vs Awtorita` tad-Djar** deciza fl-14 ta' Dicembru 2020 li wkoll kienet titratta dwar bini ta' kamra fuq blokka ta' appartamenti fl-istess inhawi tal-kaz odjern. Illi, pero`, dan it-Tribunal jirrileva illi l-kaz odjern huwa differenti fil-*fattispecie* tieghu mill-kaz citat, ghalkemm il-mertu huwa wkoll bini ta' *washroom* fuq bejt. Fil-kaz citat, ir-rikorrenti kien **talab u ottjena permess** minghand id-Dipartiment tal-Artijiet biex jibni l-*washroom* ghaliex fiz-zmien *de quo* il-proprjeta` kienet ghadha tal-istess Dipartiment, u dan minkejja li Kevin Gauci kien fuq konvenju mal-Awtorita` tad-Djar sabiex jakkwista l-appartament tieghu. F'dan il-kaz irrizulta illi wara li r-rikorrenti baghat ittra lid-Dipartiment ta' l-Artijiet bhala notifika ai fini tal-MEPA, **huwa ma ottjena l-ebda permess minghand l-istess Dipartiment** biex ikompli bil-progett li kellu, u dan allura jiddistingwi l-kaz tar-rikorrent minn dak ta' Kevin Gauci.

Illi finalment, ir-rikorrenti jissottomettu wkoll illi l-ittra ufficjali *de quo* hija nulla minhabba li qieghda tordna li tinhatt l-istruttura *de quo* meta tali ordni ma taqax taht l-artikolu 9 tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi minn qari tal-ittra ufficjali *de quo* ma jirrizultax illi l-imsemmija interpellazzjoni qieghda ssir ai termini tal-artikolu 9 tal-Kapitiolu 573. Artikolu 9 jitkellem dwar ir-ragunijiet li

l-Awtorita` intimata jrid ikollha biex tordna l-izgumbrament. It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata ghandha dritt tesigi li l-istruttura tigi mnehhija mir-rikorrenti u li, fin-nuqqas, tkun hi stess li tnehhi l-istess struttura bi spejjez ghar-rikorrenti. B'dan il-mod, l-Awtorita` fil-verita` qieghda taghti l-opportunita` lir-rikorrenti biex jimminizzaw id-danni li jistghu jesponu ruhhom ghalihom jekk tkun l-istess Awtorita` li tnehhi l-kamra in kwistjoni. Ghaldaqstant tali interpellazzjoni hija fil-verita` a beneficcju tar-rikorrenti nfushom u ma tirrendix l-ittra ufficjali *de quo* nulla.

Ghaldaqstant it-Tribunal iqis illi r-rikorrenti bnew il-kamra in kwistjoni b'mod abuziv u kwindi l-Awtorita` intimata kellha kull dritt tesigi li l-istess rikorrenti jizgombraw mill-imsemmi kamra peress li r-rikorrenti m'ghandhom l-ebda dritt juzurpaw parti mill-bejt ghalihom biss.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jichad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata u ghaldaqstant jikkonferma l-kontenut tal-ittra ufficjali numru 1700/2020 datata 25 ta' Gunju 2020 u li kopja taghha tinsab esebita a fol. 3 tal-process, u ai termini tal-artikolu 16 (2) tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta jipprefiggi terminu ta' tletin (30) gurnata mid-data ta' din is-sentenza sabiex ir-rikorrenti jizgombraw u jnehhu kull oggett mobbli appartenenti lilhom mill-arja u kamra indikata bl-ahmar u kkulurita bl-isfar fuq il-pjanta esebita a fol. 4 tal-process.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Dr. Charmaine Galea
President tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva

Diane Gatt
Deputat Registratur