*l-appellanti m'għandhom l-ebda titolu jew jedd fuq xi parti mill-bejt, u ċertament li m'għandhom l-ebda jedd jarrogaw xi parti mill-bejt għall-użu esklussiv tagħhom –permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar waħdu mhux suffiċjenti biex lill-appellanti jagħtihom jedd jibnu kamra skont il-pjanti approvati, għaliex l-Awtorità tal-Ippjanar ma tagħmilx indaġni dwar it-titolu tal-applikant qabel toħroġ il-permessi tagħha –*nemo dat quod non habet *u għalhekk l-appellanti ma setgħux jakkwistaw dak li l-predeċessur tagħhom fit-titolu ma kellux. Ladarba jirriżulta li l-predeċessur fit-titolu tal-appellanti ma kellu l-ebda sehem mill-bejt tal-blokk, l-appellanti mhumiex ġustifikati jgħidu li huma akkwistaw sehem mill-bejt bla ma jispjegaw il-provenjenza ta' dan is-sehem.*

MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-30 ta' Lulju, 2021

Appell Inferjuri Numru 56/2020 LM

Kevin Farrugia (K.I. 293675M) u martu Fiorella Farrugia (K.I. 138679M)
('l-appellanti')

vs.

L-Awtorità tad-Djar
('l-appellata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Kevin Farrugia (K.I. 293675M)** u martu **Fiorella Farrugia (K.I. 138679M)**, [hawnhekk 'l-appellanti'], minn

deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], tal-21 ta' Jannar, 2021 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha t-Tribunal ċaħad l-appell tar-rikorrenti, laqa' r-risposta tal-intimata **Awtorità tad-Djar** [hawnhekk 'l-appellata'], u b'hekk ikkonferma l-kontenut tal-ittra uffiċjali numru 1700/2020, tal-25 ta' Ġunju, 2020, u pprefiġġa terminu ta' tletin ġurnata mid-data tas-sentenza sabiex ir-rikorrenti jiżgombraw u jneħħu kull oġġett mobbli appartenenti lilhom mill-arja u mill-kamra ta' fuq il-bejt tal-blokk numru 178, Flat 11, Triq San Kristoforu, Valletta.

<u>Fatti</u>

2. Ir-rikorrenti ġew notifikati b'ittra uffiċjali bid-data tal-25 ta' Ġunju, 2020, fejn ġew interpellati sabiex jiżgumbraw mill-arja u mill-kamra ta' fuq il-bejt tal-blokk numru 178, Flat 11, Triq San Kristoforu, Valletta. Fir-rikors tagħhom quddiem it-Tribunal ir-rikorrenti spjegaw li huma kienu xtraw u akkwistaw il-fond 178, Flat 11, Triq San Kristoforu, Valletta [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Jannar, 2013, u għalhekk l-Awtorità intimata mhix il-proprjetarja tal-fond inkwistjoni. Qalu li konsegwentement ma jistgħux japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 573 għal dan il-fond, u għalhekk l-ittra uffiċjali mibgħuta lilhom għandha tiġi ddikjarata nulla u bla effett, għaliex permezz tagħha huma qegħdin jiġu interpellati jħottu l-*washroom* inkwistjoni, meta ordni li tinħatt struttura ma taqax taħt l-artikolu 9 tal-Kap. 573. Qalu li anki li kieku d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 573 japplikaw għas-sitwazzjoni odjerna, huma ma naqsu bl-ebda mod mill-obbligi tagħhom bħala komproprjetarji tal-bejt tal-fond, u l-kostruzzjoni tal-*washroom* inkwistjoni saret bil-permessi tal-

Awtorità tal-Ippjanar u tal-Awtorità tal-Artijiet, fuq parti tal-bejt li minnha r-rikorrenti għandhom sehem indiviż skont il-kuntratt tal-akkwist tagħhom.

Mertu

3. Permezz tar-rikors tagħhom, ir-rikorrenti talbu lit-Tribunal jikkanċella l-ordni ta' żgumbrament maħruġa permezz tal-ittra uffiċjali 1700/2020.

4. L-Awtorità intimata wieġbet li m'hemm xejn *ultra vires* jew irritu u null fl-ittra uffiċjali tagħha, u meta dan l-appartament inbiegħ minnha l-ewwel darba permezz ta' kuntratt tat-8 ta' Ottubru, 1999 fl-atti tan-Nutar Caroline Abela Rausi, il-bejgħ ma kienx jinkludi sehem indiviż tal-partijiet komuni. Qalet li għalhekk meta l-fond ġie akkwistat mir-rikorrenti, il-partijiet komuni tal-binja ma setgħux jiġu inklużi f'dan it-trasferiment. L-Awtorità intimata spjegat li anki li kieku ġie trasferit sehem indiviż mill-partijiet komuni lir-rikorrenti, dan is-sehem huwa wieħed indiviż u għalhekk bl-ebda mod ir-rikorrenti ma setgħu jaqbdu u jieħdu parti mill-bejt u jibnu kamra fuqu, u sehem indiviż ma jagħtix id-dritt li wieħed jagħmel tiegħu kamra mibnija fuq il-bejt li huwa bejt li għandu jkun għal kulħadd, u li minnu l-Awtorità tad-Djar għad għandha sehem għaliex għad għandha xi appartamenti mikrija lil terzi fl-istess blokk. Żiedet tgħid li anki fejn saru trasferimenti li jinkludu sehem indiviż tal-partijiet komuni, l-użu tal-bejt huwa wieħed limitat u bl-ebda mod l-oġġetti mqiegħda fuqu ma jistgħu jkunu ta' ingombru għal residenti l-oħra. Qalet li f'dan il-każ saru diversi ilmenti li r-rikorrenti qegħdin jikkawżaw ingombru lil residenti oħra u kien għalhekk li l-Awtorità tad-Djar ħadet passi legali bħala sid jew amministratur tal-blokk ta'

appartamenti inkwistjoni. L-Awtorità intimata spjegat li d-Dipartiment tal-Artijiet kien għadda l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri lill-Awtorità tad-Djar permezz tal-Avviż Legali 140 tal-1999, filwaqt li l-kumplament tal-blokk għadda għand l-Awtorità tad-Djar permezz tal-Avviż Legali 373 tal-2016. Spjegat li għalhekk hija waħda mill-komproprjetarji ta' wħud mill-appartamenti fil-blokk u bħala tali għandha sehem mill-bejt ukoll. Żiedet tgħid li hija qatt ma ntalbet tagħti l-kunsens tagħha għall-bini ta' kamra fuq xi parti tal-bejt, u l-permess għall-bini maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar mhuwa tal-ebda rilevanza għal din il-kawża. Kompliet tgħid li meta hija interpellat lir-rikorrenti jroddu lura l-kamra, huma naqsu li jagħmlu dan u għalhekk kellha ssir ittra uffiċjali li tindika li r-rikorrenti ma kellhomx titolu validu fuq il-parti tal-bejt inkwistjoni. Qalet li hija rċeviet ukoll ilment mingħand l-Ombudsman minħabba l-okkupazzjoni illegali ta' partijiet mill-bejt ta' Old Prisons' Block jew Mediterrenean Flats, rigward kmamar fuq il-bejt li qegħdin jimpedixxu l-aċċess sħiħ għall-bejt lir-residenti l-oħra tal-binja. Qalet li wara li saru diversi investigazzjonijiet minnha, irriżulta li fuq il-bejt tal-binja hemm erbatax-il kamra mibnija illegalment, u kien għalhekk li hija ddeċidiet li tieħu azzjoni kontra l-okkupanti ta' dawn il-kmamar.

5. Ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-ittra uffiċjali tal-25 ta' Ġunju, 2020 li permezz tagħha l-Awtorità intimata għamlet riferiment għall-artikoli 9 u 10 u l-artikoli sussegwenti tal-Kap. 573, u ordnatilhom jiżgumbraw mill-arja u mill-kamra li ġiet indikati lilhom, wara li ppremettiet li l-art li fuqha nbniet din il-kamra hija okkupata mir-rikorrenti mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, u dan għaliex il-partijiet komuni ta' binjiet bħal dawn qatt ma jinbigħu mill-Awtorità tad-Djar, u anki għaliex ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd jibnu fuq bejt li l-

Awtorità tad-Djar għad għandha l-proprjetà tiegħu. Ir-rikorrenti ntalbu wkoll ineħħu kull struttura mibnija fuq l-istess arja u fin-nuqqas li jagħmlu dan, huma ġew infurmati li l-Awtorità tad-Djar kienet ser tneħħi din l-istruttura hi bi spejjeż tagħhom.

6. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tal-kuntratt tat-18 ta' Jannar, 2013 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, li permezz tiegħu huma akkwistaw l-appartament internament markat numru 11, fil-blokk numru 178, Triq San Kristoforu, Valletta, liberu u frank, bid-drittijiet u ġustijiet kollha tiegħu, inkluż sehmu mill-partijiet komuni inkluż il-lift u l-bejt.

7. L-Awtorità intimata ppreżentat kopja tal-kuntratt tat-8 ta' Ottubru, 1999 fl-atti tan-Nutar Caroline Abela Rausi, li permezz tiegħu l-Awtorità tad-Djar ittrasferiet favur Carmel Azzopardi, l-awtur tal-appellanti, l-appartament numru 11, fil-blokk appartamenti numru 178, Triq San Kristoforu, il-Belt Valletta. F'dan il-kuntratt ġie ppreċiżat li l-art li fuqha huwa mibni l-blokk, ipprevjena lill-Awtorità tad-Djar permezz ta' Ordni Presidenzjali ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern bl-Avviż Legali numru 144 tal-1999. L-Awtorità intimata ppreżentat kopja ta' dokumenti mir-rapport li ħejja l-Ombudsman dwar din il-kwistjoni, minn fejn jirriżulta li l-kamra mibnija mir-rikorrenti kienet koperta bil-permessi tal-Ippjanar. Mill-korrispondenza li għaddiet, jirriżulta wkoll li l-Awtorità tad-Djar infurmat lill-uffiċċju tal-Ombudsman li hija qatt ma tittrasferixxi l-*ownership* tal-arja ta' proprjetajiet tal-Gvern.

8. Ir-rikorrent **Kevin Farrugia** fl-*affidavit* tiegħu qal li wara li hu u l-mara tiegħu żżewġu, huma xtaqu jmorru jgħixu l-Belt Valletta, u meta saru jafu li l-appartament inkwistjoni kien għall-bejgħ, iddeċidew li jixtruh. Qal li l-fond kien ta' ċertu Saviour Azzopardi, li kien wirtu. Qal li wara li sar il-kuntratt tal-akkwist u hu u martu marru jgħixu fil-fond, kien f'dan iż-żmien li indunaw li kien hemm għadd ta' residenti li bnew kmamar fuq il-bejt, u għalhekk tħajru jagħmlu hekk huma wkoll. Qal li kienu ppreżentaw applikazzjoni lill-Awtorità tal-Ippjanar, u wara kienu avżaw lill-Awtorità tal-Artijiet u ġabru l-firem tar-residenti l-oħra, li qalu li ma kellhomx oġġezzjoni għal dan. Qal li fil-fatt huwa ġabar il-firem ta' tnax minn erbatax-il resident, li ħadd minnhom ma kellu oġġezzjoni għall-bini ta' din il-kamra. Qal li l-applikazzjoni oriġinali ġiet rifjutata, imma wara kien sar appell u l-permess inħareġ fl-2015. Ir-rikorrent spjega li l-kamra nbniet fl-2018, u sa dakinhar ma kienx hemm rapporti jew oġġezzjonijiet, imma sussegwentement għall-bini tal-kamra, kienu saru rapporti anonimi lill-awtoritajiet. Ir-rikorrent qal li huwa m'għandu x'jaqsam xejn mal-Awtorità tad-Djar, u fil-kuntratt tal-akkwist tal-appartament tiegħu hemm imniżżel li huwa akkwista sehem indiviż mill-bejt.

9. Quddiem it-Tribunal xehed ukoll il-**Perit George Farrugia**, li qal li huwa kien għamel applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar f'isem ir-rikorrenti għall-bini ta' kamra. Qal li qatt ma daħlet xi tip ta' oġġezzjoni għal din l-applikazzjoni, u l-permess tal-Ippjanar kien ħareġ.

10. **Martin Bajada** in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Artijiet, xehed li l-art li fuqha huwa mibni l-blokk inkwistjoni kienet ġiet trasferita lill-Awtorità tad-Djar

permezz ta' Avviż Legali, u għalhekk hija l-Awtorità tad-Djar li tista' tieħu azzjoni fir-rigward tal-illegalitajiet f'dan il-blokk. Ix-xhud qal li f'dan il-każ kienet ħarġet *Enforcement Notice* mill-Awtorità tal-Ippjanar, li ġiet notifikata lill-Awtorità tal-Artijiet, li qal li ma setgħetx tidħol fil-kwistjoni għaliex sadanittant l-art ġiet trasferita lill-Awtorità tad-Djar. Ix-xhud speċifika li l-Ordni ta' Infurzar inħarġet għaliex l-Awtorità tal-Ippjanar irriżutalha li l-kmamar li nbnew għandhom konfigurazzjoni differenti minn kif jidher fil-permess, filwaqt li l-ħajt tal-parapett huwa akbar minn dak li kien approvat skont il-permess.

11. **Dr Bryony Balzia Bartolo**, avukat mal-Awtorità intimata, fl-*affidavit* tagħha qalet li l-Awtorità tad-Djar kienet biegħet l-appartament numru 11, binja 178, Triq San Kristoforu, Belt Valletta permezz ta' kuntratt tat-8 ta' Ottubru, 1999, u f'dan il-bejgħ ma kienx inkluż sehem indiviż mill-partijiet komuni tal-blokk. Qalet li meta l-fond ikwistjoni ġie akkwistat mir-rikorrenti, il-partijiet komuni tal-blokk ma setgħux jiġu trasferiti lilhom. Qalet li anki jekk ġew trasferiti l-partijiet komuni, dawn ġew trasferiti f'sehem indiviż u għalhekk ir-rikorrenti bl-ebda mod ma setgħu jarrogaw għalihom parti mill-bejt bil-kamra li huma bnew għall-użu tagħhom. Qalet li l-bejt tal-blokk huwa proprjetà tal-Awtorità tad-Djar, li għad għandha diversi postijiet mikrija lil terzi fl-istess blokk. Kompliet tgħid li dan il-fond għadda għand l-Awtorità tad-Djar permezz tal-Avviż Legali 140 tal-1999, u l-kumplament tal-blokk għadda għand l-Awtorità tad-Djar permezz tal-Avviż Legali 373 tal-2016. Qalet li l-Awtorità tad-Djar qatt ma ntalbet tagħti l-awtorizzazzjoni tagħha għall-bini tal-kamra, u r-rikorrenti kellhom jiksbu l-awtorizzazzjoni tal-Awtorità tad-Djar qabel jibnu kamra fuq il-bejt. Ix-xhud qalet li tali awtorizzazzjoni kellha tinkiseb b'mod indipendenti mill-

permess tal-Awtorità tal-Ippjanar. Kompliet tgħid li fit-22 ta' Jannar, 2019 l-Awtorità tad-Djar irċeviet ittra mingħand l-Ombudsman minħabba okkupazzjoni illegali ta' partijiet mill-bejt tal-blokk bil-kostruzzjoni ta' kmamar li mhumiex iħallu aċċess sħiħ għall-bejt lir-residenti l-oħra. Ix-xhud kompliet tgħid li wara diversi investigazzjonijiet, irriżulta li fuq il-bejt tal-blokk hemm mibnija tlettax-il kamra u tinda, u kien għalhekk li l-Awtorità intimata ddeċidiet li tieħu azzjoni kontra l-pussessuri ta' dawn il-kmamar. Qalet li wħud mill-pussessuri ta' dawn il-kmamar qegħdin fil-proċess li jirritornaw il-kmamar volontarjament, u f'dawn il-każijiet l-Awtorità intimata ddeċidiet li ma tipproċedix biex iġġegħelhom iwaqqgħu l-kmamar a spejjeż tagħhom. Ix-xhud qalet li jekk kull familja residenti fil-binja tkun trid tibni kamra fuq il-bejt, m'hemmx spazju biex jiġi akkomodat kulħadd.

12. Ix-xhud **Josef Camilleri**, *manager* fis-sezzjoni tal-Estate Inspection fl-Awtorità tad-Djar xehed li huwa għamel diversi spezzjonijiet fuq il-bejt ta' diversi blokok ta' appartamenti magħrufa bħala 'Old Slave Prison Block', fil-Belt Valletta, fejn instab li hemm diversi kmamar mibnija mir-residenti, u qal li waqt dawn l-ispezzjonijiet ġie kkostatat li filwaqt li resident partikolari kien ġab permess ta' *encroachment* mill-Awtorità tal-Artijiet, u oħrajn kellhom permess tal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jibnu dawn il-kmamar fuq il-bejt, imma l-ebda wieħed mir-residenti ma kiseb l-awtorizzazzjoni tal-Awtorità tad-Djar jew tal-Awtorità tal-Artijiet qabel inbnew dawn il-kmamar. Qal li l-Awtorità tad-Djar ma toħroġx permessi għall-bini ta' kmamar fuq il-bjut ta' blokok residenzjali, u l-*area* tal-bejt kif inhi, ma tiflaħx takkomoda *washroom* għal kull appartament f'dawn il-blokok. Qal li għalhekk mhux sew li okkupant wieħed jieħu l-ispazju ta'

ħaddieħor li ma jistax jagħmel l-istess żvilupp bħalu. Ix-xhud qal li sar eżerċizzju fejn ġew individwati s-sidien ta' dawn il-kmamar, u qal li anki fejn hemm il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, xorta waħda l-okkupanti jew is-sidien tal-appartamenti ma jistgħux jibnu mingħajr il-permess tal-Awtorità tad-Djar bħala waħda mis-sidien tal-appartamenti. Ix-xhud qal li kwalunkwe talba għall-okkupazzjoni ta' parti mill-bejt, ma kellhiex issir lill-Awtorità tal-Artijiet, imma kellha ssir lill-Awtorità tad-Djar. Ix-xhud ikkonferma li kien hemm oġġezzjoni minn residenti tal-blokka għall-iżvilupp propost mir-rikorrent, għaliex ir-residenti l-oħra li għandhom dritt għall-użu tal-bejt, mhumiex igawdu dan id-dritt, u anki għaliex l-aċċess biex issir il-manutenzjoni tat-tankijiet tal-ilma fuq il-bejt, sar wieħed diffiċli u ta' periklu għar-residenti. Dan ġie kkonfermat ukoll mix-xhieda ta' **Christopher Casha** u ta' **Ronald Iles**, li wkoll jaħdmu bħala uffiċjali mal-Awtorità tad-Djar.

13. Quddiem it-Tribunal xehed ukoll **Carmelo Attard**, li spjega li huwa residenti fl-appartament numru 3, fl-istess blokk, fejn qal li jgħixu erbatax-il familja, fosthom ir-rikorrenti. Ix-xhud qal li huwa xtara l-appartament li jgħix fih hu, u t-taraġ, il-bejt u l-partijiet komuni kollha baqgħu proprjetà tal-Awtorità tad-Djar. Qal li l-bejt tal-blokk qiegħed intiż għall-użu tar-residenti kollha tal-binja, u waħda mill-problemi li qegħdin jiffaċċjaw ir-residenti tal-blokk ġejja mill-fatt li r-rikorrent għalaq l-aċċess għat-tankijiet tal-ilma li hemm fuq il-bejt tal-blokk. Qal li meta ntalab il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar għall-bini ta' dawn il-kmamar, huwa ma ressaq l-ebda oġġezzjoni formali, imma sussegwentement ressaq ilment formali ma' diversi awtoritajiet. Ix-xhud allega li l-ewwel darba li r-rikorrenti u xi residenti oħra talbu l-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex

ikunu jistgħu jibnu dawn il-kmamar, huwa ma rax il-kopja tal-permess imwaħħla fil-binja.

Is-Sentenza Appellata

14. Permezz tas-sentenza mogħtija fil-21 ta' Jannar, 2021, it-Tribunal ċaħad l-appell tar-rikorrenti, laqa' r-risposta tal-Awtorità intimata u għaldaqstant ikkonferma l-kontenut tal-ittra uffiċjali mibgħuta lir-rikorrenti bid-data tal-25 ta' Ġunju, 2020, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra***

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni kif kontenuta f'ittra uffiċjali datata 25 ta' Ġunju, 2020 li permezz tagħha ġew ordnati jiżgumbraw minn arja u kamra indikata bl-aħmar u kkulurita bl-isfar fi pjanta annessa mal-istess ittra uffiċjali u dan fi żmien tletin (30) ġurnata min-notifika tal-istess ittra uffiċjali u dana peress li:-

1 Kienu qegħdin jokkupawha mingħajr ebda titolu validu fil-liġi peress li l-partijiet komuni qatt ma nbiegħu mill-Awtorità tad-Djar, u ,

2 Ma kellhomx dritt jibnu fuq il-bejt li l-Awtorità tad-Djar għad għandha proprjetà dwaru.

Illi a tenur tal-istess ittra uffiċjali huma ġew interpellati ukoll ineħħu kull struttura li bnew fuq l-arja tal-istess bejt.

*Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti akkwistaw, **"l-appartament internament immarkat bin-numru ħdax (11) fil-blokk li jġib in-numru mija u tmienja u sebgħin (178), fi Triq San Kristoforu, il-Belt Valletta, liberu u frank, bid-drittijiet u l-ġustijiet kollha tiegħu, inkluż sehmu mill-partijiet komuni inkluż il-lift u l-bejt, bid-drittijiet u l-ġustijiet kollha tiegħu, liema flat jinsab fil-livell ta' fifth floor mit-triq".** Inoltre ġie wkoll stipulat illi, **"Dan it-trasferiment u kull trasferiment ieħor huwa suġġett għall-kundizzjonijiet imposti mill-Awtorità tad-Djar fuq il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Caroline Abela Rausi datat tmienja (8) ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u disgħa u disgħin (1999) u in partikolari l-kompraturi huma obbligati li jużaw il-fond għal skop ta' residenza biss u għal ebda skop ieħor."***

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

Illi jirriżulta illi din il-kwistjoni ġiet xprunata minn ilment li rċieva l-Uffiċċju tal-Ombudsman dwar kmamar mibnija fuq il-bjut ta' numru ta' blokok ta' appartamenti ġewwa l-Belt Valletta. Jirriżulta wkoll illi wara li l-Awtorità intimata għamlet l-investigazzjonijiet tagħha irriżultalha illi kien hemm numru ta' kmamar u tinda mibnija fuq il-bejt tal-blokka in kwistjoni mingħajr permess u għalhekk ipproċediet biex tieħu azzjoni fil-konfront tal-pussessuri tal-istess strutturi. Jirriżulta illi qabel l-Awtorità intimata pproċediet bl-ittra uffiċjali 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 spejjeż u danni jekk il-pussess battal tal-istess u ċ-ċwievet jgħaddi għand l-istess Awtorità (fn. 2 Dokument 4 a fol. 32). Jirriżulta li però r-rikorrenti baqgħu inadempjenti u għalhekk l-Awtorità intimata pproċediet bl-ittra uffiċjali in kwistjoni.

Ikkunsidra:

Illi jirriżulta illi l-appartament in kwistjoni ġie trasferit lill-Awtorità intimata b'effett mis-16 ta' Lulju, 1999 permezz ta' Avviż Legali 140 tal-1999 (fn. 3 Artikolu 4 Paragrafu 21 tal-Avviż Legali 140 tal-1999). Il-blokk t'appartamenti sħiħ, u ċioe, 178, Triq San Kristoforu, il-Belt Valletta, ad eċċezzjoni ta' sitt appartamenti li kienu diġà għaddew permezz ta' Avviż Legali preċedenti, għadda għand l-Awtorità intimata permezz tal-Avviż Legali 373 tal-2016. Kwindi ma jirriżulta l-ebda dubju illi kemm l-appartamenti u kif ukoll kull ħaġa formanti parti mill-istess blokk għadda għand l-Awtorità intimata (fn. 4 artikolu 4 Paragrafu 38 tal-Avviż Legali 373 tal-2016). Jirriżulta illi mill-istess blokka hemm erba' (4) appartamenti li huma mikrija, disgħa (9) appartamenti li huma mibjugħa u appartament wieħed (1) li jinsab fuq konvenju (fn. 5 Ara Dokument Ċ a fol. 75). Kwindi, anke jekk biss għall-grazzja tal-argument, l-Awtorità intimata iddisponiet mid-drittijiet reali tagħha fuq il-bejt in kwistjoni meta nbiegħu disa' (9) appartamenti, ċertament l-Awtorità intimata għadha żgur sid ta' ħames (5) appartamenti u kwindi għandha kull dritt li tipproċedi bl-ittra uffiċjali kif fil-fatt għamlet sabiex tissalvagwardja d-drittijiet tagħha fuq il-bejt in kwistjoni. Għaldaqstant l-aggravju tar-rikorrenti illi l-Awtorità intimata ma setgħetx tipproċedi ai termini tal-Kapitolu 573 huwa infondat fil-fatt u fid-dritt.

Illi mill-atti jirriżulta illi l-fond 178, Flat 11, Triq San Kristoforu, Valletta, kien inxtara fit-8 ta' Ottubru, 1999 minn ċertu Carmel Azzopardi mingħand l-Awtorità intimata. Illi

dan il-bejgħ sar bir-regoli u kundizzjonijiet tal-iskema "I" ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-27 ta' Ġunju, 1995, liema kundizzjonijiet kienu jiffurmaw parti integrali mill-istess att (fn. 6 Ara kuntratt ta' xiri a fol. 111 et seq u kundizzjonijiet fi Skema "I" a fol. 115 et seq). Illi minn eżami li t-Tribunal għamel tal-imsemmi kuntratt u tal-Kundizzjonijiet elenkati fl-iskema "I", ma jirriżultax illi permezz tal-imsemmi kuntratt l-Awtorità intimata ttrasferiet b'xi titolu xi parti indiviża tal-bejt jew tal-partijiet komuni. Illi l-istess appartament eventwalment wirtu ċertu Saviour Azzopardi, l-awtur tar-rikorrenti.

Illi għalhekk il-kwistjoni ċentrali f'din il-kawża hija jekk il-partijiet komuni u l-bejt ġewx trasferiti jew le lir-rikorrenti permezz tal-kuntratt ta' akkwist tagħhom tat-18 ta' Jannar, 2013.

Illi minn eżami tal-imsemmi kuntratt jirriżulta illi x-xiri kien ***jikkomprendi sehem mill-partijiet komuni, inkluż il-lift u l-bejt****. Illi però, kif ġia ingħad iktar 'il fuq, xejn minn dan kollu ma jirriżulta mill-kuntratt oriġinali tat-8 ta' Ottubru, 1999 bejn Carmel Azzopardi u l-Awtorità intimata, u konsegwentement l-awtur tar-rikorrent ma setax jittrasferixxi l-istess drittijiet. Dak li ma ġiex akkwistat mill-awtur tar-rikorrenti ma setax għadda għand ir-rikorrenti, anke jekk fil-kuntratt ġie mniżżel mod ieħor. Kwindi ma jirriżultax illi r-rikorrenti jistgħu jivvantaw xi drittijiet reali fuq il-partijiet komuni u fuq l-arja tal-bejt. L-iktar l-iktar li jistgħu jivvantaw huwa dritt ta' użu fuq l-istess partijiet u tal-bejt, għalkemm lanqas dan id-dritt ma ġie stipulat fil-kuntratt tal-awtur tar-rikorrenti. Però ma jagħmilx sens li ma jkunx hemm dan l-użu tal-partijiet komuni.*

It-Tribunal jirrileva in oltre, illi anke kieku, ***għall-grazzja biss tal-argument****, huma akkwistaw sehem indiviż tal-bejt, u allura jistgħu jitqiesu bħala ko-proprjetarji, xorta waħda ma kellhom l-ebda dritt jibnu l-kamra li bnew mingħajr il-kunsens tal-ko-proprjetarji l-oħra kif rikjest f'artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili. In oltre, ai termini tal-artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili 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 għamlu r-rikorrenti ma jsib l-ebda sostenn fil-liġi.*

Illi t-Tribunal jirrileva illi għalkemm ir-rikorrenti jgħidu li ottjenew permess għall-iżvilupp mingħand il-MEPA (liema permess ma ġiex esebit f'dawn l-atti), dan ma kienx biżżejjed biex jissanzjona dak li għamlu. Lanqas ma kien biżżejjed il-fatt li nfurmaw bl-iżvilupp lill-Awtorità tal-Artijiet għaliex semmai l-istess Awtorità riedet tagħtihom permess formali biex ikunu jistgħu jibnu l-kamra in kwistjoni. Wisq inqas kienu biżżejjed il-firem ta' numru ta' residenti oħra fl-appartamenti fl-istess blokka, parti

mil-liema kienu inutili stante li ma kinux proprjetarji tal-appartamenti tagħhom iżda biss inkwilini.

Illi t-Tribunal jagħmel referenza għal deċiżjoni riċenti tiegħu fil-kawża fl-ismijiet ***Kevin Gauci et vs Awtorità tad-Djar*** *deċiża fl-14 ta' Diċembru, 2020 li wkoll kienet tittratta dwar bini ta' kamra fuq blokka ta' appartamenti fl-istess inħawi tal-każ odjern. Illi, però, dan it-Tribunal jirrileva illi l-każ odjern huwa differenti fil-fattispeċie tiegħu mill-każ ċitat, għalkemm il-mertu huwa wkoll bini ta'* washroom *fuq bejt ta' blokka ta' appartamenti. Fil-każ ċitat, ir-rikorrenti kien* ***talab u ottjena*** *permess mingħand id-Dipartiment tal-Artijiet biex jibni l-*washroom *għaliex fiż-żmien de quo il-proprjetà kienet għadha tal-istess Dipartiment, u dan minkejja li Kevin Gauci kien fuq konvenju mal-Awtorità tad-Djar sabiex jakkwista l-appartament tiegħu. F'dan il-każ irriżulta wkoll li r-rikorrenti bagħat ittra lid-Dipartiment tal-Artijiet bħala notifika ai fini tal-MEPA, huwa* ***ma ottjena l-ebda permess mingħand l-istess Dipartiment*** *biex ikompli bil-proġett li kellu, u dan allura jiddistingwi l-każ tar-rikorrent minn dak ta' Kevin Gauci.*

Illi finalment, ir-rikorrenti jissottomettu wkoll illi l-ittra uffiċjali de quo hija nulla minħabba li qiegħda tordna li tinħatt l-istruttura de quo meta tali ordni ma taqax taħt l-artikolu 9 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn qari tal-ittra uffiċjali de quo ma jirriżultax li l-imsemmija interpellazzjoni qiegħda ssir ai termini tal-artikolu 9 tal-Kapitolu 573. Artikolu 9 jitkellem dwar ir-raġunijiet li l-Awtorità intimata jrid ikollha biex tordna l-iżgumbrament. It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorità intimata għandha dritt tesiġi li l-istruttura tiġi mneħħija mir-rikorrenti u li, fin-nuqqas, tkun hi stess li tneħħi l-istess struttura bi spejjeż għar-rikorrenti. B'dan il-mod, l-Awtorità fil-verità qiegħda tagħti l-opportunità lir-rikorrenti biex jimminimizzaw id-danni li jistgħu jesponu ruħhom għalihom jekk tkun l-istess Awtorità li tneħħi l-kamra in kwistjoni. Għaldaqstant tali interpellazzjoni hija fil-verità a benefiċċju tar-rikorrenti nfushom u ma tirrendix l-ittra uffiċjali de quo nulla.

Għaldaqstant it-Tribunal iqis illi r-rikorrenti bnew il-kamra in kwistjoni b'mod abbużiv u kwindi l-Awtorità intimata kellha kull dritt tesiġi li l-istess rikorrenti jiżgombraw minnha peress li ma kellhom l-ebda dritt jużurpaw parti mill-bejt għalihom biss.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrenti u konsegwentement jilqa' r-risposta tal-Awtorità intimata u għaldaqstant jikkonferma l-kontenut tal-ittra uffiċjali numru 1700/2020 datata 25 ta' Ġunju, 2020 u li kopja tagħha tinsab esebita a fol. 3 tal-proċess, u ai termini tal-

artikolu 16(2) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta jipprefiġġi terminu ta' tletin (30) ġurnata mid-data ta' din is-sentenza sabiex ir-rikorrenti jiżgombraw u jneħħu kull oġġett mobbli appartenenti lilhom mill-arja u kamra indikata bl-aħmar u kkulurita bl-isfar fuq il-pjanta esebita a fol. 4 tal-proċess.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."

L-Appell

15. Fid-9 ta' Frar, 2021 ir-rikorrenti ressqu l-appell tagħhom mid-deċiżjoni tat-Tribunal, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex,

"... tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva presjedut mill-Maġistrat Dr Charmaine Galea tal-21 ta' Jannar, 2021 fl-ismijiet premessi u konsegwentement tilqa' t-talbiet tal-appellanti bl-ispejjeż."

16. L-appellanti qalu li ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza appellata għaliex filwaqt li t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-Avviż Legali 373 tas-sena 2016, skont l-Awtorità appellata, huwa dan il-bran li jagħtiha titolu fuq il-bejt inkwistjoni:

"(38) blokk, magħruf bħala blokk nru 178 li jikkonsisti f'erbatax-il flat, li minnhom sitta qed jiġu esklużi mit-trasferiment minħabba li kienu diġà trasferiti b'Avviż Legali preċedenti, u garaxxijiet sottostanti fi Triq San Kristoforu, Valletta. Dan il-blokk imiss mix-Xlokk ma' proprjetà tal-Awtorità tad-Djar jew tas-suċċessuri tagħha fit-titolu, mill-Grigal ma' spazju miftuħ aċċessibbli minn Triq San Duminku u mil-Lbiċ ma' Triq San Kristoforu. Il-flats enumerati 1 sa 4 jinsabu reġistrati mal-Gvern bħala Tenements bin-numri 62984 sa 62987, il-flats enumerati 6 u 10 jinsabu reġistrati mal-Gvern bħala Tenements bin-numri X51801 u X51802 rispettivament. Dan il-blokk jinsab mibni fuq proprjetà tal-Gvern mikrija għal aktar minn 30 sena u l-blokk sħiħ jinsab delineat bl-aħmar u mmarkat "Block No. 178" fuq il-pjanta P.D.2016_0788 (HAA66/2016)."

17. L-appellanti qalu li huma ma jaqblux li l-Awtorità tad-Djar għandha xi forma ta' titolu fuq il-bejt inkwistjoni permezz tal-imsemmi trasferiment, għaliex imkien ma jingħad li l-arja tal-blokk ġiet trasferita lill-Awtorità appellata. L-appellanti qalu wkoll li minn dan l-Avviż Legali jirriżulta wkoll li xi appartamenti ma ġewx trasferiti permezz tal-Avviż Legali għaliex kienu diġà ġew trasferiti, u għalhekk kellu jkun ċar għat-Tribunal li dak biss li ġie trasferit kienu l-appartamenti rimanenti, u mhux dak sottostanti u sovrappost għall-istess. Qalu li għalhekk l-Awtorità appellata ma setgħet qatt tipproċedi bl-ittra uffiċjali *ai termini* tal-artikolu 9 tal-Kap. 573. L-appellanti qalu li minkejja li t-Tribunal għamel riferiment għad-deċiżjoni tiegħu fl-ismijiet **Kevin Gauci et *vs.* Awtorità tad-Djar** tal-14 ta' Diċembru, 2020, fl-Avviż Legali li permezz tiegħu ġiet trasferita dik l-art, ġew inklużi l-livelli u d-deskrizzjoni tagħhom sular sular. Qalu li f'dan il-każ id-deskrizzjoni fl-Avviż Legali ma ssemmix il-livelli u għalhekk it-Tribunal kulma kellu jara kien biss jekk l-Awtorità hijiex sid tal-bejt, għaliex hekk biss setgħet timxi bil-proċedura *ai termini* tal-artikolu 9 tal-Kap. 573. L-appellanti qalu li f'kull konvenju li jsir, jiġi dikjarat jekk l-arja hijiex inkluża fit-trasferiment. Qalu li f'dan il-każ ġew trasferiti biss numru ta' appartamenti u għalhekk it-Tribunal ma kellux jasal għall-konklużjoni li f'dan il-każ ġiet trasferita l-arja wkoll. Qalu wkoll li l-fatt li l-Avviż stess jgħid li dan il-blokk jinsab fuq proprjetà tal-Gvern mikrija għal aktar minn 30 sena, jagħti x'wieħed jifhem li t-titolu tal-Awtorità mhux ċar, u dan minkejja li hemm numru ta' residenti fil-blokk li ilhom li ffirmaw konvenju aktar minn għoxrin sena u ngħataw pussess tal-appartament tagħhom mal-konvenju.

18. It-tieni aggravju tal-appellanti huwa marbut mal-fatt li huma kienu infurmaw lill-Awtorità tal-Artijiet b'dak li kienu ser jagħmlu fuq il-bejt, u għal dan il-għan kienu inkarigaw lill-Perit George Farrugia sabiex jagħmel applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar f'isimhom. Qalu li la l-Awtorità tal-Artijiet u lanqas l-Awtorità tad-Djar ma ressqu oġġezzjoni għall-iżvilupp propost minnhom, u rriżultalhom li Kevin Gauci kien ingħata kunsens mill-Awtorità tal-Artijiet sabiex jibni l-kamra tiegħu. L-appellanti qalu li mhux raġonevoli li l-awtoritajiet tal-Gvern jagħtu l-kunsens tagħhom lil resident partikolari, u jinjoraw rikjesta identika li ssirilhom minn xi ħaddieħor, u l-awtoritajiet tal-Gvern lanqas ma jistgħu jinjoraw it-talba għall-kunsens li saret mill-appellanti u snin wara joġġezzjonaw għal dak li sar bil-konsapevolezza tagħhom.

19. Fit-tielet aggravju tagħhom l-appellanti jgħidu li mill-kuntratt tal-akkwist tagħhom għandu jirriżulta li huma xtraw sehem indiviż mill-bejt inkwistjoni. Qalu li t-Tribunal ra l-kuntratt tal-predeċessur tagħhom fit-titolu, u ra li f'dan il-kuntratt m'hemm l-ebda riferiment għall-bejt u għalhekk ikkonkluda li ma jistax ikun li l-appellanti akkwistaw ukoll parti mill-bejt. Qalu li f'dan il-każ it-Tribunal għamel eżami li ma kienx fil-kompetenza tiegħu li jagħmel, għaliex ma kienx kompitu tiegħu li jagħmel interpretazzjoni tal-kuntratti ppreżentati quddiemu. L-appellanti qalu li t-Tribunal kellu jillimita ruħu għal eżami tal-kuntratt tal-akkwist tagħhom. Żiedu jgħidu li l-fatt li huma infurmaw lill-awtoritajiet b'dak li kien fi ħsiebhom li jagħmlu u l-ebda awtorità ma oġġezzjonat għall-pjanijiet tagħhom, kellu jfisser li almenu kien hemm grad ta' tolleranza sabiex huma jagħmlu l-*washroom* inkwistjoni, għaliex il-każ tagħhom huwa differenti minn dak ta' min qabad u ħa l-liġi f'idejh u bena mingħajr permess ta' ħadd.

20. Fir-raba' aggravju tagħhom, l-appellanti jagħmlu riferiment għall-parti tad-deċiżjoni tat-Tribunal fejn intqal li anki li kieku l-appellanti akkwistaw sehem indiviż mill-bejt, u allura jistgħu jitqiesu bħala koproprjetarji, huma xorta waħda ma kellhom l-ebda dritt jibnu l-kamra li bnew mingħajr il-kunsens tal-koproprjetarji l-oħra kif rikjest fl-artikolu 493 tal-Kodiċi Ċivili. Qalu li l-pożizzjoni legali hija li l-koproprjetarju għandu d-dritt li jagħmel użu minn proprjetà li jkollu sehem minnha, sakemm ma jċaħħadx lill-koproprjetarji l-oħra mill-użu tal-istess proprjetà.

21. L-appellanti qalu wkoll li r-raġunijiet mogħtija fl-ittra uffiċjali huma inġustifikati, u mhux minnu li l-art hija okkupata mill-appellanti mingħajr ebda titolu validu fil-liġi għaliex huma kellhom titolu validu fil-liġi, u kellhom dritt jibnu l-kamra inkwistjoni abbażi tal-permess mogħti mill-Awtorità tal-Ippjanar u n-nuqqas ta' oġġezzjoni tal-Awtorità appellata għall-bini tal-istess kamra.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

22. Fir-risposta tagħha l-Awtorità appellata wieġbet li l-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll il-proprjetà tal-arja ta' fuqha. Qalet li għalhekk meta l-Awtorità tal-Artijiet ittrasferiet lill-Awtorità tad-Djar il-blokk numru 178 permezz tal-Avviż Legali 373/2016, ittrasferiet ukoll l-arja tiegħu, għaliex l-arja bl-ebda mod ma ġiet eskluża, u għalhekk huwa abbażi ta' din il-preżunzjoni skont il-liġi li l-Awtorità tad-Djar għandha titolu fuq il-bejt tal-blokk. L-Awtorità appellata tgħid ukoll li f'każ li l-appellanti ser jinsistu li l-blokk inkwistjoni mhux proprjetà tal-Awtorità tad-Djar,

dan ifisser li l-kuntratt ta' bejgħ tat-8 ta' Ottubru, 1999 li permezz tiegħu l-fond inxtara mingħand l-Awtorità tad-Djar ma jiswa xejn, għaliex kien permezz ta' dak il-kuntratt mal-Awtorità tad-Djar li l-predeċessur tagħhom fit-titolu akkwista il-fond. L-appellata qalet ukoll li l-Kap. 573 jiddefinixxi awtorità bħala kull entità li bil-liġi jew b'kuntratt hija fdata bl-amministrazzjoni ta' art tal-Gvern u għalhekk din id-definizzjoni qed turi u tikkonferma li huwa suffiċjenti li l-Awtorità li qiegħda titlob l-iżgumbrament, ikollha l-amministrazzjoni tal-art. L-appellata tgħid ukoll li l-appellanti huma skorretti meta jgħidu li kważi kull resident fil-blokka bena *washroom* fuq il-parti tiegħu tal-bejt, għaliex fil-verità minn tlettax-il kamra mibnija, disgħa mill-pussessuri diġà rritornaw il-kamra volontarjament, jew ma oġġezzjonawx għall-ittra uffiċjali li ntbagħtitilhom, u b'hekk l-Awtorità tad-Djar għandha titolu eżekuttiv għall-iżgumbrament tagħhom. L-appellata qalet illi li kieku dak indikat mill-appellanti huwa minnu, kien ikun hemm aktar minn 100 kamra fuq il-bejt, xi ħaġa li hija impossibbli li sseħħ.

23. B'riferiment għat-tieni aggravju, l-appellata qalet li l-appellanti ma kellhomx jaslu għall-konklużjoni li ladarba ħareġ il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, u ladarba ma kienx hemm oġġezzjoni bil-miktub mill-Awtorità tal-Artijiet, dan ifisser li l-Awtorità tad-Djar, jew l-Awtorità tal-Artijiet, tat permess għall-bini tal-kamra, għaliex tali konklużjoni hija mingħajr bażi u skorretta. L-Awtorità appellata qalet li l-fatt li kien hemm terzi li ngħataw permess mill-Awtorità tal-Artijiet jew xi tip ta' *encroachment,* dan bl-ebda mod ma jfisser li l-awtoritajiet kienu kostretti jimxu bl-istess mod mal-appellanti. L-Awtorità appellata qalet ukoll li fil-każ iċċitat mill-appellanti, il-pussessur ingħata dritt ta'

encroachment filwaqt li l-Awtorità żammet il-jedd li tieħu l-kamra lura jew iġġiegħel lill-pussessur iwaqqagħha. L-Awtorità appellata qalet li l-appellanti kienu jafu li kienu qegħdin jibnu fuq art li mhijiex tagħhom, u kien għalhekk li huma talbu permess biex jibnu l-kamra. Qalet ukoll li f'każ li l-appellanti dehrilhom li kien hemm nuqqas amministrattiv għaliex huma baqgħu ma ngħataw l-ebda risposta mingħand l-awtoritajiet, dan in-nuqqas kellu jiġi indirizzat permezz ta' azzjoni taħt l-artikolu 469A tal-Kap. 12.

24. B'riferiment għat-tielet, ir-raba' u l-ħames aggravji tal-appellanti, il-partijiet komuni qatt ma setgħu jiġu trasferiti lill-appellanti għaliex dawn ma kinux inklużi fil-bejgħ li sar mill-Awtorità tad-Djar permezz tal-kuntratt tat-8 ta' Ottubru, 1999. L-appellata qalet li anki f'każ li l-appellanti akkwistaw xi sehem indiviż mill-bejt, dan ma jfissirx li huma setgħu jarrogaw għalihom biss parti mill-bejt, u jfixklu l-aċċess li kienu jgawdu r-residenti l-oħra. L-appellata qalet li l-appellanti ma ngħataw l-ebda permess jew xi forma ta' tolleranza mill-Awtorità tad-Djar jew mill-Awtorità tal-Artijiet għall-bini ta' tali kamra, u żiedet tgħid li t-tolleranza trid tkun espliċita u mhux impliċita jew taċita, u anki hawn, tolleranza tfisser li meta t-tollerat jiġi mitlub jitlaq, dan ikollu jagħmel hekk. L-appellata qalet li fil-verità ma kien hemm l-ebda tolleranza, imma biss forma ta' arroganza minn persuni li ddeċidew li jistgħu jaqbdu u jużurpaw art li mhijiex tagħhom.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

25. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji rispettivi mressqa mill-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal

fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-Awtorità appellata. L-appellanti ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tat-Tribunal li ma tahomx raġun fl-appell li ressqu quddiemu u ddeċieda li l-kontenut tal-ittra uffiċjali mibgħuta lilhom fil-25 ta' Ġunju, 2020 mill-Awtorità tad-Djar huwa korrett, u għalhekk l-ordnijiet hemm kontenuti għandhom jiġu eżegwiti. L-appellanti kienu akkwistaw il-fond mill-pussess ta' terz, li kien wiret dan il-fond. L-Awtorità tad-Djar ma kinitx involuta fil-kuntratt ta' trasferiment li permezz tiegħu l-appellanti akkwistaw il-fond inkwistjoni, għalkemm il-predeċessur fit-titolu tal-appellanti kien akkwista l-appartament inkwistjoni permezz ta' kuntratt mal-Awtorità tad-Djar.

L-ewwel aggravju: *[l-Awtorità tad-Djar mhijiex is-sid tal-bejt inkwistjoni]*

26. L-appellanti jgħidu li l-Awtorità tad-Djar m'għandha l-ebda forma ta' titolu fuq il-bejt inkwistjoni, u mkien f'dawn il-proċeduri ma ngħad jew ġie ppruvat li l-arja tal-bejt inkwistjoni ġiet ittrasferita lill-Awtorità. L-appellanti jgħidu li huwa biss f'każ li jiġi stabbilit li l-Awtorità hija sid tal-bejt, li din setgħet tipproċedi bil-proċedura skont l-artikolu 9 tal-Kap. 573, u minkejja li l-Avviż Legali jgħid li l-blokk inkwistjoni jinsab mibni fuq proprjetà tal-Gvern mikrija għal aktar minn tletin sena, it-titolu tal-Awtorità appellata mhuwiex ċar.

27. Kwantu għall-Avviż Legali li permezz tiegħu l-Awtorità tal-Artijiet ittrasferiet il-blokk inkwistjoni lill-Awtorità tad-Djar, il-Qorti tirrileva li mill-kliem użat fid-deskrizzjoni tal-proprjetà li ġiet ittrasferita, jirriżulta bl-aktar mod ċar li l-blokk inkwistjoni, dak bin-numru 178, ġie ttrasferit fl-intier tiegħu lill-Awtorità

tad-Djar permezz ta' żewġ Avviżi Legali separati, u l-ebda parti minn dan il-blokk ma ġie eskluża minn dan it-trasferiment li sar lill-Awtorità tad-Djar. L-Awtorità appellata, fir-risposta tagħha, tagħmel riferiment għal dak li jipprovdi l-artikolu 323 tal-Kap. 16, sabiex issostni l-pożizzjoni tagħha li hija s-sid tal-arja sovrastanti l-blokk, ladarba din l-arja ma ġiet eskluża bl-ebda mod mit-trasferiment li sar favur l-Awtorità tad-Djar. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ntqal fis-sentenza **Francis Portelli et *vs.* Stanislaw Pisani et**, mogħtija mill-Qorti tal-Appell Ċivili Superjuri fl-24 ta' Settembru, 2004:

> "Issa f'materja ta' immobbli, huwa prinċipju stabbilit li, kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art (ara art. 323 tal-Kap. 16). Isegwi li meta persuna tittrasferixxi proprjetà immobiljari t-terz in bona fede jkun qed jakkwista mhux biss is-superfiċi ta' dik l-art jew tal-benefikati li jinsabu fuqha iżda wkoll kull ħaġa li tinsab taħt dik l-art jew kull benefikat eżistenti fuqha sakemm fil-kuntratt ta' kompra-vendita ma tiġix indikata l-estensjoni tal-proprjetà li qed tiġi trasferita. Dan jiġri per eżempju, fil-każ ta' trasferimenti ta' appartamenti li jiġu mibjugħa separatament fejn jiġi dikjarat li l-appartament in vendita huwa sottopost u sovrappost għall-proprjetà ta' terzi. Daqstant, jekk l-arja tkun eskluża mill-istess trasferiment, dan għandu jiġi dikjarat fil-kuntratt, altrimenti l-akkwirent tal-aħħar appartament ikun qed jakkwista wkoll l-arja eżistenti fuq dak il-blokk."

28. Il-Qorti tqis għalhekk li hija korretta l-asserzjoni tal-Awtorità appellata li ladarba ġie trasferit lilha l-blokk sabiex jiġi amministrat minnha, ġew ittrasferiti lilha wkoll l-arja u l-bejt tal-istess blokk. L-appellanti jqajmu dubju dwar b'liema titolu l-Awtorità appellata qiegħda tamministra din l-art, ladarba fl-Avviż Legali ntqal li din l-art kienet ilha mikrija lill-Awtorità tal-Artijiet għal aktar minn tletin sena. Minkejja li mhux ċar b'liema titolu l-Awtorità tal-Artijiet kienet tamministra l-blokk, mill-provi jirriżulta li l-blokk fl-intier tiegħu llum il-ġurnata

ġiet trasferit u jinsab amministrat mill-Awtorità tad-Djar skont dak li jipprovdi l-artikolu 12 tal-Att dwar l-Awtorità tad-Djar. L-appellanti mkien ma jqajmu dubju dwar il-validità tat-titolu tal-predeċessur tagħhom u għalhekk minkejja dak li jgħidu f'dan l-aggravju sollevat minnhom, jidher ċar li huma mhumiex jikkontestaw il-fatt li l-Awtorità tad-Djar tamministra l-blokk fl-intier tiegħu għan-nom tal-Gvern ta' Malta. Ladarba jirriżulta li ma tressqu l-ebda provi kontra l-preżunzjoni li l-arja tal-blokk inkwistjoni ġiet trasferita lill-Awtorità tad-Djar sabiex tiġi amministrata minnha, tqis illi l-ewwel aggravju tal-appellanti mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[l-ebda oġġezzjoni min-naħa tal-awtoritajiet]*

29. L-appellanti jgħidu li huma ħassewhom aggravati bis-sentenza appellata għaliex huma kienu kisbu l-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar u l-awtoritajiet governattivi ma rreġistraw l-ebda oġġezzjoni għall-bini tal-kamra mill-appellanti. L-appellanti qalu li huma ħassewhom aggravati għaliex kien hemm terzi li ngħataw permess ta' *encroachment* mill-Awtorità tal-Artijiet, u huma kellhom fi ħsiebhom li jibnu *washroom* fuq il-bejt kif għamlu persuni oħra residenti fil-blokk. Qalu wkoll li mhuwiex raġonevoli li l-awtoritajiet governattivi oġġezzjonaw għal dan l-iżvilupp wara li l-*washroom* kienet inbniet.

30. Mill-provi jirriżulta li filwaqt li kien hemm individwu li ngħata permess ta' *encroachment* mill-Awtorità tal-Artijiet sabiex jibni *washroom* fuq il-bejt tal-blokk inkwistjoni, bir-restrizzjonijiet u limitazzjonijiet li permess bħal dan iġib miegħu, l-appellanti kisbu permess mill-Awtorità tal-Ippjanar qabel ipproċedew

bil-kostruzzjoni tal-*washroom.* Jgħidu li la l-Awtorità tal-Artijiet u lanqas l-Awtorità tad-Djar ma oġġezzjonaw għal dak li huma kien fi ħsiebhom jagħmlu, u kien għalhekk li huma pproċedew bil-bini tal-*washroom*.

31. Il-Qorti qieset li l-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar joħorġu jekk l-iżvilupp propost ikun jikkonforma mal-liġijiet u r-regolamenti sanitarji u tal-ippjanar, u l-Awtorità tal-Ippjanar ma tidħolx fi kwistjonijiet dwar it-titolu fuq proprjetà qabel toħroġ il-permessi tagħha. Fil-fatt il-permessi tal-ippjanar ħafna drabi joħorġu b'salvagwardja għall-jeddijiet ta' terzi, u għalhekk l-appellanti mhumiex ġustifikati jakkampaw mal-fatt li nħareġ permess mill-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jiġġustifikaw dak li għamlu. Mill-provi jirriżulta li mhux minnu li kien hemm individwi li ngħataw permess mill-Awtorità tad-Djar jew mill-Awtorità tal-Artijiet biex jibnu kamra fuq il-bejt tal-blokk, għajr għal individwu wieħed li kien ingħata dritt ta' *encroachment,* li jista' jiġi irtirat mill-Awtorità tal-Artijiet f'kull ħin u bi preavviż qasir ħafna. Fil-każ odjern l-aktar permess li jgħodd u li kien meħtieġ kien dak tal-Awtorità tad-Djar, bħala amministratur tal-blokk u bħala sid ta' numru ta' appartamenti fil-blokk, liema permess ma jirriżultax li kien inkiseb mill-appellanti. Anki l-asserzjoni tal-appellanti li l-oġġezzjoni min-naħa tal-awtoritajiet governattivi saret fi stadju meta kull resident kien bena fuq il-parti tiegħu tal-bejt, m'għandhiex mis-sewwa għaliex mhux minnu li hemm xi ħadd mir-residenti f'dawn il-blokk li għandu parti mill-bejt allokata għalih. Anki f'każ li jirriżulta li r-residenti tal-blokk għandhom l-użu jew sehem indiviż mill-bejt, il-fatt li s-sehem huwa wieħed indiviż, ifisser li ħadd mir-residenti tal-blokk ma jista' jippretendi li għandu xi parti mill-bejt allokata għalih. Il-Qorti tqis għalhekk illi dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat u tiċħdu wkoll

għaliex l-appellanti ma kellhomx il-permessi u l-awtorizzazzjonijiet kollha meħtieġa qabel ipproċedew bil-bini tal-*washroom*.

It-tielet aggravju: [it-titolu tal-appellanti fuq il-bejt inkwistjoni]

32. L-appellanti jagħmlu riferiment għall-kuntratt ta' akkwist tagħhom sabiex jargumentaw li huma akkwistaw sehem indiviż mill-bejt. Jgħidu li t-Tribunal ma kellux jidħol fil-kuntratt tal-predeċessur tagħhom fit-titolu, minn fejn jirriżulta li meta sar l-akkwist oriġinali ma ġiet trasferita l-ebda parti mill-bejt, u jgħidu li għalhekk it-Tribunal eżerċita kompetenza li m'għandux, għaliex għamel interpretazzjoni ta' kuntratti li ma kinux parti mill-mertu tal-proċeduri li kellu quddiemu.

33. Il-Qorti tqis dan l-argument bħala wieħed fallaċi u legalment insostenibbli għall-aħħar. Il-kuntratt tal-akkwist oriġinali mill-predeċessur fit-titolu tal-appellanti, kien jifforma parti mill-provi li tressqu a konjizzjoni tat-Tribunal, u għalhekk it-Tribunal ma kienx ikun ġustifikat li kieku injora din il-prova, li jirriżulta li hija l-aqwa prova ta' dak li l-appellanti setgħu jakkwistaw. *Nemo dat quod non habet* u għalhekk l-appellanti ma setgħux jakkwistaw dak li l-predeċessur tagħhom fit-titolu ma kellux. Ladarba jirriżulta li l-predeċessur fit-titolu tal-appellanti ma kellu l-ebda sehem mill-bejt tal-blokk, l-appellanti mhumiex ġustifikati jgħidu li huma akkwistaw sehem mill-bejt bla ma jispjegaw il-provenjenza ta' dan is-sehem. Ċertament li mhumiex ġustifikati lanqas li l-appellanti jippretendu li t-Tribunal ma kellux jieħu konsiderazzjoni ta' din il-

prova daqstant importanti fil-konsiderazzjonijiet tiegħu qabel jiddeċiedi. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

Ir-raba' aggravju: *[użu minn komproprjetarju]*

34. L-appellanti jgħidu li komproprjetarju għandu dritt jagħmel użu minn proprjetà li minnha jkollu sehem, imbasta ma jċaħħadx lill-komproprjetarji l-oħra mill-użu tal-istess proprjetà. It-Tribunal jagħmel riferiment għall-artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li l-komproprjetarju 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.

35. Il-Qorti tirritjeni li t-Tribunal huwa legalment korrett meta jgħid dan, u mill-provi jirriżulta li dak li wassal għall-ilment fil-konfront tal-appellanti kien il-fatt li wħud mir-residenti fil-blokk bdew jilmentaw minħabba fil-mod kif sfaw imċaħħda mill-aċċess għall-bejt u għat-tankijiet tal-ilma tagħhom bil-bini tal-kmamar. Sehem indiviż ifisser li ħadd mill-proprjetarji ma jista' jgħid li għandu xi parti mill-bejt li hija tiegħu, għaliex jekk kull wieħed mir-residenti għandu jedd għal sehem indiviż, ħadd minnhom ma jista' jgħid dan is-sehem f'liema parti tal-bejt hu. Għal raġunijiet ta' prattiċità jista' jagħti l-każ li fuq bjut bħal dawn jiġu indikati żoni li jkunu abbinati mal-appartamenti individwali, iżda t-terminu 'sehem indiviż' ifisser li ħadd mir-residenti ma jista' jqis dik iż-żona bħala tiegħu.

Il-ħames aggravju: *[ir-raġunijiet mogħtija fl-ittra uffiċjali huma inġustifikati]*

36. L-appellanti jgħidu li mhux minnu li huma m'għandhomx titolu validu fil-liġi, u ladarba nħareġ il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, huma kellhom jedd jibnu l-kamra. Din il-Qorti tqis li dan l-aggravju jirrassenta fuq il-fieragħ, għaliex kif diġà ġie kkostat, l-appellanti m'għandhom l-ebda titolu jew jedd fuq xi parti mill-bejt, u ċertament li m'għandhom l-ebda jedd jarrogaw xi parti mill-bejt għall-użu esklussiv tagħhom. Kif diġà ġie spjegat ukoll, permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar waħdu mhux suffiċjenti biex lill-appellanti jagħtihom jedd jibnu kamra skont il-pjanti approvati, għaliex l-Awtorità tal-Ippjanar ma tagħmilx indaġni dwar it-titolu tal-applikant qabel toħroġ il-permessi tagħha. Kuntrarjament għal dak li qegħdin jippretendu l-appellanti b'dan l-aggravju tagħhom, ir-raġunijiet mogħtija mill-Awtorità tad-Djar *qua* amministratriċi tal-blokk fl-ittra uffiċjali mibgħuta minnha, huma ġustifikati għaliex mill-provi jirriżulta li huwa minnu li l-art inkwistjoni hija okkupata mill-appellanti, meta huma m'għandhom l-ebda titolu validu fil-liġi, imma hija maħsuba biex titgawda mir-residenti kollha li jgħixu fil-blokk. Għalhekk tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi l-appell imressaq mill-appellanti billi tiċħdu, filwaqt li qiegħda tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem it-Tribunal u l-ispejjeż ta' dan l-appell, huma a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur