MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

14 ta' Dicembru 2020

Rikors Numru 29/2020

Kevin Gauci u Josianne Gauci

Vs

Awtorita` tad-Djar

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Kevin Gauci u Josianne Gauci** ipprezentat fis-7 ta' Mejju 2020 li permezz tieghu ppremettew u is-segwenti:-

"

1. *Illi permezz tal-konvenju datat 18 ta' Frar 1993 bejn l-esponenti u l-Awtorita' tad-Djar, wiegħdet u ppromettiet illi tbiegħ u titrasferixxi lir-rikorrenti l-fond bl-indirizz ta' 188G, Flat 11, St Ursula Street, Valletta (vide konvenju hawn anness u mmarkat* ***Dok. A****). Illi dan l-appartament inbiegħ tale quale "****bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu, u jkun liberu u frank****" hekk kif dettaljat fil-klawsola nru. 1 tad-Dok. B anness mal-istess konvenju;*
2. *Illi permezz tal-istess konvenju, ir-rikorrenti Kevin Gauci ingħata dritt illi "jokkupa dan il-fond mill-llum il-quddiem...".*

3. *Illi minkejja l-konvenju fuq imsemmi, l-Awtorita' intimata ma pproċeditx għal-bejgħ finali tal-fond favur ir-rikorrenti. Jirriżulta illi l-Awtorita' intimata ma proċeditx bil-bejgħ finali għaliex il-Gvern għadu ma akkwistax it-titolu tal-istess blokk illi tiegħu l-fond in kwistjoni jifforma parti, b'rali mod illi l-istess fond jista' jiġi trasferit lill-terzi;*

4. *Illi fil-25 ta' Marzu 2009, ir-rikorrenti ingħataw 'Full Development Permission' mill-MEPA (PA 05818/08) sabiex jibnu kamra fl-arja sovvrastanti tal-istess fond bil-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess permess (hawn anness u mmarkat* ***Dok. B****);*

5. *Illi inoltre fid-9 ta' Settembru 2010, ir-rikorrenti ingħataw permess mill-Awtorita' tal-Artijiet għas-segwenti (permess tal-Awtorita' tal-Artijiet hawn anness bħala* ***Dok Ċ****): -*

Permission is hereby granted to Mr Kevin Gauci - 188G Flat 11 St Ursula Street Valletta to carry out works for the construction of washroom at roof level at 188G Flat 11 St Ursula Street Valett as shown on the attached plans as countersigned by Mr Stefan Scotto A & CE on the 19th August 2010 (...)

6. *Illi inoltre għall-bini ta' din il-kamra skond il-permessi relevanti msemmija fil-premessi suesposti, ir-rikorrenti akkwistaw il-kunsens u l-approvazzjoni tal-okkupanti kollha ġewwa l-binja ta' 188G, Triq St. Ursula, Valletta, hekk kif muri mill-anness dokument, immarkat bħala **Dok. D**;*

7. *Illi permezz tal-ittra uffiċjali nru. 823/2020, liema ittra ġiet notifikata lill-esponenti fil-5 ta' Marzu 2020 (hawn annessa u mmarkata **Dok. E**), ir-rikorrenti ġew interpellati mill-Awtorita' tad-Djar sabiex jiżgombraw mill-arja okkupata fuq il-bejt tal-blokka numru 188G, St Ursula Street, Valletta u dan ai termini "tal-artikoli 9 (a) u (d) (iii) u (v) u 10 u artikoli sussegwenti tal-Kap. 573...". Inoltre, peremzz tal-istess, l-esponenti ġew infurmati bil-fakolta' illi jikkontestaw l-istess ittra uffiċjali fi żmien għoxrin (20) jum minn notifika tal-istess;*

8. *Illi nel frattemp ġiet ippubblikata l-Ordni tal-2020 dwar l-Għeluq tal-Qrati tal-Ġustizzja (Avviż Legali 65 tal-2020) liema ordni hekk kif ġiet l-aħħar emmendata (A.L. 97 tal-2020) timponi l-għeluq ta' inter alia, kwalunkwe tribunal stabbilit mil-liġi li jopera mill-binja tal-Qrati tal- Ġustizzja u kif ukoll, permezz tal-Avviżi Legali nri. 61 u 84 tal-2020, ġie sospiż b'effett mis-16 ta' Marzu 2020 it-terminu ġudizzjarju sa meta l-esponenti kellhom jippreżentaw dan ir-rikors, u l-istess terminu ġie sospiż sa sebat (7) ijiem wara l-jum illi s-Supretendent tas-Saħħa tirrevoka l-Ordni tal-2020 dwar l-Għeluq tal-Qrati tal-Ġustizzja;*

9. *Illi permezz tal-Avviż Legali nru. 177 tal-2020 (Emmenda nru. 2), l-Ordni tal-2020 dwar l-Għeluq tal-Qrati tal-Ġustizzja ġiet reża inappikabbli għar-reġistru tal-Qrati, prevja illi t-termini legali u ġudizzjarji marbuta mal-preżentata tal-atti baqgħu sospiżi;*

10. *Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati id-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata u għalhekk qed jinterponu appell mill-istess għar-raġunijiet li ser isegwu;*

    i. *Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari, l-Awtorita' intimata ma hijiex l-Awtorita' kompetenti sabiex tordna l-iżgumbrament tar-rikorrenti mill-arja u l-kamra indikati, u dan in kwantu "awtorità" jew "awtorità kompetenti" skond il-Kap. 573 ai termini tal-liema saret id-deċiżjoni ta' żgumbrament ifissru l-Awtorità tal-Artijiet stabbilita skont l-artikolu 5 tal-Att dwar l-Awtorità tal-Artijiet jew kull persuna jew entità oħra li bil-liġi jew b'kuntratt hija fdata li tamministra art tal-Gvern;*

    ii. *Illi l-funzjoni tal-Awtorita' intimata minn naħa l-oħra hi, inter alia, limitata għall-esekuzzjoni ta' tkeċċijiet jew kull infurzar tal-liġi li għandhom x'jaqsmu ma' proprjetà li hija proprjeta' tagħha jew amministrata minnha ai termini tal-Att dwar l-Awtorita' tad-Djar (Kap. 261);*

iii. *Illi l-kamra in kwistjoni ma ġietx mibnija f'arja appertjenenti lill-Awtorita' intimata iżda appartjenenti lill-Awtorita' tal-Artijiet jew lil terzi;*

iv. *Illi għalhekk id-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata notifkata lir-rikorrenti permezz tal-ittra uffiċjali msemmija hi nvalida u għandha tiġi kkunsidrata bħala irrita u nulla in kwantu ma hijiex l-Awtorita' kompetenti illi tista' tordna l-iżgumbrament tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 9 tal-Kap 573 ċitat mill-Awtorita' intimata u għalhekk l-istess Awtorita' intimata qiegħda taġixxi b'mod ultra vires;*

v. *Illi f'kull kaz l-Awtorita intimata m'hijhiex il-legittimu kontradittur ghalhiex m'hijhiex is-sid tal-arja de quo;*

vi. *Ili fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, illi minkejja illi l-Artikolu 10(1) tal-Kap 573 jiddisponi illi: 'Id-decizjoni tal-izgumbrament ghandu jkun fiha r-ragunijiet kollha ghaliex din tkun ittiehdet u ghandha tigi notifikata lil dik il-persuna li tkun trid tizgumbra permezz ta' ittra ufficjali li tipprezentata fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili jew fil-Qorti tal-Magistrati..." l-ittra uffiċjali surreferita tiddettalja r-raġunijiet b'mod vag billi inter alia tallega illi kien hemm ksur "...ta' kundizzjonijiet indikati fil-kuntratt li bis-saħħa tiegħu l-art tkun qed tiġi okkupata.." u dan mingħajr ebda referenza għal-liema kuntratt u kundizzjonijiet qiegħda tirrreferi għalihom l-Awtorita' intimata;*

vii. *Illi għalhekk l-ittra uffiċjali notifikata lill-esponenti ma ġietx mibgħuta skond ir-rekwiżiti tal-Art. 10 tal-Kap. 573 u konsegwentement hi rrita u nulla;*

viii. *Illi fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju, l-ittra uffiċjali de quo hi irrita u nulla wkoll minħabba li effetivament dak li qiegħed jiġi intimat mill-Awtorita' intimata hu illi l-kamra mibnija fuq il-bejt tinħatt, u dan meta ordni li tinħatt struttura ma taqax taħt l-artikolu 9 tal-Kap. 573;*

ix. *Illi fir-raba' lok, u dan ukoll mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, ma huwiex minnu illi r-rikorrenti qed tokkupa l-arja mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u dan in kwantu l-istess rikorrenti dahlu f'konvenju permezz ta' liema l-Awtorita' intimata obbligat ruħha illi tittrasferixxi l-imsemmi fond bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha, liberu u frank (vide Klawsola 1 u 7 ta' Dok. B anness mal-Konvenju mmarkat* **Dok A** *ma' dan ir-Rikors);*

x. *Illi inoltre, ir-rikorrenti akkwistaw l-permessi rilevanti għall-iżvilupp tal-kamra hekk kif juru d-Dokumenti B u Ċ hawn annessi;*

xi. *Illi fil-ħames lok, l-esponenti ma humiex qiegħdin jaġixxu bi ksur ta' kundizzjonijiet imposti fuqhom, liema kundizzjonijiet miksura se mai ma ġew bl-ebda mod indikati fl-ittra uffiċjali notifikata lir-rikorrenti;*

11. *Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu umilment lil dan it-Tribunal jogħġbu jħassar, jirrevoka u jikkanċella l-ordni ta' żgumbrament maħruġa permezz tal-ittra uffiċjali nru. 823 tal-2020 fl-ismijiet inversi datata 3 ta' Marzu 2020 u dan taħt il-provvedimenti li jidrilha xierqa u opportuni."*

Ra r-risposta **tal-Awtorita` tad-Djar** datata 29 ta’ Mejju 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 il-Kap 573 tal-Ligijiet ta’ Malta jindika li :*

> *"awtorità" jew "awtorità kompetenti" jfissru l-Awtorità tal-Artijiet stabbilita skont l-artikolu 5 tal-Att dwar l-Awtorità tal-Artijiet* ***jew kull persuna jew entità oħra li bil-liġi jew b’kuntratt hija fdata li tamministra art tal-Gvern***

3 *Jigi rilevat li l-Awtorita’ tad-Djar hi awtorizzata tamministra art tal-Gvern u anke din l-art u dan il-bejt partikolari – tant hu hekk li l-konvenju prezentat mill-atturi sar mal-Awtorita’ tad-Djar u mhux mad-Dipartiment tal-Artijiet;*

4 *Illi meta l-atturi ghamlu il-konvenju, biex jixtru il-flat taghhom ghamluh mal-Awtorita’ tad-Djar – ghalhekk jekk huma qed isostnu li l-Awtorita’ ma ghandiex setgha fuq il-bejt tal-fond li dwaru sar il-kuntratt, allura lanqas kellha dritt taghmel il-konvenju;*

5 *Illi d-Dipartiment tal-Artijiet ghadda din il-blokka ta’appartamenti inkluż appartament numru 11 lill-Awtorita’ tad-Djar permezz tal-Avvizz Legali 235 ta’ 2012 (Artiklu 4 paragrapfu 88), u għalhekk l-Awtoritá tad-Djar hija sid ta’ dan il-blokk ta’appartamenti (inkluz il-bejt) u sakemm isir l-att finali ta’ bejgħ hija wkoll sid tal-appartament.*

6 *Illi l-ittra ufficjali tindika ezattament ir-raguni ghaliex l-Awtorita` trid li jsir l-izgumbrament mill-kamra mibnija. Il-permess tal-bini tal-istess kamra mogħti mill-Ministeru tal-Finanzi juri ukoll is-setgha li ghandha l-Awtorita tad-Djar li titlob li tiehu lura l-istess kamra.*

7 *Illi il-bejt fejn l-atturi bnew il-kamra, ġaladarba jsir il-kuntratt finali, ai termini tal-Avviż numru 38 tal-1991 applikabli f’dan il-kaz u li referenza tieghu ssir fil-konvenju, kopja tal-Avviz annessa u mmarkata bhala DOK A, ser jinbiegh b’sehem indiviż (klawzola 32 ta’ DOK A). Illi sakemm isir il-kuntratt finali dan għadu tal-Awtorita tad-Djar/amministrat mill-Awtorita tad-Djar; imma 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.*

8 *Inoltre, kif stabbilit mill-istess Avviz (klawzola 34 ta’ DOK A) 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.*

9 *Illi barra minn hekk, l-Awtorita tad-Djar hija 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 li kienet hemm b' mera tolleranza kif juri id-dok C*

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

11 *Illi meta l-atturi jikkowotaw il-permess moghti mid-Direttorat tal-Artijiet biex ikun jista jibni il-kamra l-attur huwa selettiv. Hu ma jikkwotax dawn il-paragrafi : Klawsola 1 – "This concession shall hold good during the pleasure of the Government."*
Klawsola 4 - The improvements shall, even before completion, become 'ipso facto' the property of the Government.,
Klawsola 5 - Any damage which may be caused to the above-mentioned tenement or to any adjoining, underlying or overlying property as a consequence of the said works, shall immediately be made good by and at the expense of the grantee to the satisfaction of the Commissioner of Land.,
Klawsola 6 - The grantee shall be bound at his expense and without any right for compensation whatsoever to restore the property to its original state if so required by Government.,
Klawsola 7 - The grantee shall at no time have any claim whatsoever for compensation in respect of any expense he may incur in connection with or in consequence of this permit.
Klawsola 8 - This permit shall not exempt the grantee from the obligation of obtaining any other permit and/or license that may be required under any law and/or regulation in force from time to time..

12 *Dawn il-paragrafi juru li dan il-permess kien biss wiehed ta' "encroachment", ta'mera tolleranza u ma kien jaghti ebda drittijiet. Ghalhekk hu minnu meta jinghad li l-atturi qed jokkupaw bla titolu la darba issa huma intalbu li jroddu lura il-kamra – ara id-dokumenti annessi DOK D.*

13 *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.*

14 *Illi inoltre l-Awtorita tad-Djar irċieviet ittra mingħand 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 għall-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.*

15 *Illi wara diversi investigazzjonijiet mill-Aworita' tad-Djar irrizulta li hemm 14-il kamra mibnija fuq il-bejt tal-blokka in kwistjoni u għalhekk l-Awtorita tad-Djar iddeciediet li tibda tiehu azzjonijiet fil-konfront tal-pussessuri ta' dawn il-kmamar. Uhud minnhom qegħdin 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.*

16 *Illi ghalhekk it-talba attrici ghandha tigi michuda."*

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 tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra ufficjali datata 3 ta' Marzu 2020 bin-numru 823/2020 li permezz taghha l-Awtorita` intimata talbithom jizgumbraw **minn binja li huma bnew u minnhom okkupata fuq il-bejt fl-arja tal-blokka numru 188G, St. Ursula Street, Valletta** u dan stante li:

1. ***kienu qeghdin jokkopaw l-imsemmija art minghajr ebda titolu validu fil-ligi u dan peress li kienu qed jokkupaw a bazi ta' konvenju;***
2. ***u minghajr pegudizzju ghas-suespost, qed jaghmlu uzu differenti tal-art minn dak miftiehem, u ghalhekk qed jiksru kundizzjonijiet indikati fil-kuntratt li bis-sahha tieghu l-art kienet qieghda okkupata;***
3. ***u l-art fejn bnew il-kamra b'mod illegali, anke meta u jekk isir il-kuntratt finali, mhux se ktun art proprjeta` taghhom biss imma se tkun biss art ta' bejt indiviza u moghtija biss ghall-uzu indikat fil-kuntratt u fl-iskema..***[1]

Illi mill-provi mressqa jirrizulta s-segwenti:

1. Illi fit-18 ta' Frar 1993, ir-rikorrent Kevin Gauci u l-Awtorita` intimata dahlu f'konvenju ghat-trasferiment tal-fond bl-indirizz 188G, Flat 11, St. Ursula Street, Valletta.[2] Illi permezz tal-istess konvenju ir-rikorrent inghata d-dritt li jokkupa l-imsemmi fond;
2. Illi l-istess konvenju kellu marbuta mieghu numru ta' kundizzjonijiet, fosthom is-segwenti:

   "(7) L-appartament jinbiegh ***bil-komunjoni mal-appartamenti l-ohra fil-blokk tas-segwenti partijiet komuni u cioe'****: il-passagg tal-entratura, il-bieb principali u l-entrata, il-kurituri mit-tarag sa fuq il-bejt, it-tromba tat-tarag,* ***il-bejt****, ix-xafts u l-bibien tax-xaft, il-blokka tal-lift u l-lift jekk ikun il-kaz, salv li l-ispazju taht it-tarag ikun*

[1] Dok E esebit a fol. 28
[2] Dok A a fol. 8

okkupat bla hlas mill-Assocjazzjoni tas-Sidien Residenti li taghha l-applikant ikun membru tesserat, u eskluz il-gonna madwar il-blokk mieghu anness."

3. Illi fil-25 ta' Marzu 2009, ir-rikorrenti inghataw *full development permission* mill-MEPA (PA 05818/19) sabiex jibnu kamra fuq l-arja sovrastanti l-appartament taghhom;[3]
4. Fid-9 ta' Settembru 2010, ir-rikorrenti inghataw permess ta' *"to carry out works for the construction of washroom at roof level at 188G Flat 11 St. Ursula Street Valletta as shown on the attached plans as countersigned by Mr. Stefan Scoto A & CE on the 19th August 2010";*[4]
5. Ir-rikorrenti kisbu l-kunsens tal-okkupanti l-ohra tal-binja;[5]
6. Permezz tal-Avviz Legali 235 tal-2012 id-Dipartiment tal-Artijiet ghadda l-blokka ta' appartamenti in kwistjoni lill-Awtorita` intimata;
7. Fl-2019, wara numru ta' rapporti li waslu ghand l-Awtorita` intimata dwar numru ta' kmamar mibnija fuq il-bjut tal-blokka maghrufa bhala "Old Slave Prison Block", liema blokka ghandha ghaxar (10) entraturi jaghtu ghal fuq erba' (4) toroq differenti, ikkummissjonat rapport tekniku dwar id-diversi strutturi li kien hemm fuq il-bejt tal-istess blokka;[6]
8. Illi fl-istess rapport hemm pjanta li turi l-*washroom* in kwistjoni, li pero` ma jirrizultax li hemm indikat fiha li l-istess *washroom* kienet monita b'*encroachment* mid-Dipartiment tal-Artijiet izda hija ndikata biss li kellha permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar;[7]
9. Wara li sar dan l-ezercizzju, fl-20 ta' Awwissu 2020, l-Awtorita` intimata bghatet ittra ufficjali lil certu Jonathan Galea li joqghod 86, Triq Sant'Orsola, Valletta u lill-Okkupant/i ta' Block 2, Flat 15, Triq il-Mediterran, Belt Valletta fejn ordnatilhom jizgombraw mill-arja u kamra mibnija fuq il-bejt tal-Blokka 2, Triq il-Mediterran, Valletta;[8]
10. Wara li r-rikorrenti u ohrajn saru jafu b'din l-ittra, fit-30 ta' Awwissu 2020 kitbu lis-Segretarju Parlamentari Roderick Galdes, fejn ghamlu referenza ghall-ittra ufficjali appena citata fejn talbu s-segwenti u cioe`:

"1. To enquire as to why there was no prior correspondence from the HA to object to any of the wash rooms in question, which we would certainly have immediately reacted to.
2. To request that the Housing Authority indicate to us that once, as we would readily admit, its title to the airspace on the said block and any structure on it such as the said washrooms belongs to the said authority, it is able to receive from us an annual rent that serves to confirm such title of the Housing Authority and which should be payable until the authority sees fit.

---
[3] Dok B a fol. 16
[4] Dok C a fol. 25
[5] Dok D a fol. 27
[6] Dok BB4 a fol. 216 sa 241
[7] A fol. 226
[8] A fol. 247

3. Failing the above, and in recognition of the fact that it has, despite having adequate resources available to it to do so, never, over an extended period of many many years, objected to the wash rooms in question, that the said Housing Authority should itself fund the removal of the said wash rooms and that such removal should only occur if a further floor be constructed on what is already Valletta's highest and most densely populated residential building and which possibility would be objected upon not only by the undersigned but by all residents of this large block and others."[9]

11. In risposta ghal din l-ittra, fis-7 ta' Ottubru 2019 l-Awtorita` intimata kitbet lir-rikorrenti fejn infurmathom li l-Awtorita` hija ntitolta tiehu pussess tal-kmamar mibnija illegalment peress li gew mibnija fuq art li mhix taghhom u/jew ghaliex qeghdin jigu okkupati illegalment il-partijiet komuni. Fl-istess ittra gew infurmati li l-Awtorita` intimata kienet lesta li twaqqa' l-istruttura mibnija bla hlas u ma titlobx danni u spejjez ohra jekk huma jbattlu l-istess kmamar u jghaddulha c-cwievet;[10]

12. Sussegwentement, fit-3 ta' Marzu 2020, ir-rikorrenti ircevew l-ittra ufficjali in kwistjoni.

Illi minn emejlipprezentata minn **Malcolm Scerri**¸ rapprezentant tal-Awtorita` ta' l-Artijiet, jirrizulta illi l-art li fuqha mibni l-appartament tar-rikorrent, kienet dejjem tal-Gvern u ma kien hemm l-ebda htiega ta' esproprazzjoni.[11] Illi ghalhekk dan it-Tribunal ma jistghax jifhem kif wara sebgha u ghoxrin (27) sena li sar il-konvenju u wara li r-rikorrenti hallsu l-prezz kollu tieghu u d-dejn li kellhom marbut mal-prezz tal-istess appartament, l-Awtorita` intimata ghadha ma resqitx ghall-kuntratt finali. Dan it-Tribunal jawspika li dan taghmlu mill-iktar fis possibbli.

Ikkunsidra:

Illi mill-fatti kif esposti jirrizulta illi fit-18 ta' Frar 1993 ir-rikorrent Kevin Gauci ghamel konvenju mal-Awtorita` tad-Djar fejn obbliga ruhu li jixtri u jakkwista *"l-appartament enumerat hdax sovrapost ghall-proprieta` ta' l-Gvern u formanti parti minn blokk ta' appartamenti enumerat mija tmienja u tmenin ittra "G" f'Triq Sant'Ursola, Valletta"* u dan il-kundizzjonijiet, fost ohrajn, tal-Avviz tal-Gvern numru 38 tas-sena 1991. Wahda minn dawn il-kundizzjonijiet kienet li t-trasferiment kien se jsir *"bil-komunjoni mal-appartamenti l-ohra fil-blokk tas-segwenti partijiet komuni u cioe`……il-bejt…"*

Dan ifisser li ladarba jsir il-kuntratt finali, ir-rikorrenti se jkun akkwista l-appartament flimkien ma sehem indiviz mill-bejt in kwistjoni u li fuq parti minnu huwa bena l-*washroom* in kwistjoni. Illi min-naha l-ohra, huwa minnu li sa issa,

[9] Dok BB6 a fol. 245
[10] Dok BB5 a fol. 242
[11] Dok MS5 a fol. 310

ir-rikorrenti m'ghandhom l-ebda titolu reali la fuq l-appartament u lanqas fuq is-sehem indiviz tal-bejt.

Madankollu fl-imsemmi konvenju, l-Awtorita` intimata tat dritt lir-rikorrent Kevin Gauci "*li jokkupa dan il-fond mill-lum il-quddiem u l-istess Kevin Gauci jintrabat li jaghmel kull xoghol ta' manutenzjoni kemm ordinarja kif ukoll straordinarja li jista' jinhtieg fl-istess fond.*"

Illi t-Tribunal josserva illi fl-ittra ufficjali impunjata, l-Awtorita` intimata iccitat Artikolu 9 (a) u d (iii) u (v) tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta bhala r-raguni ghala ordnat l-izgumbrament. L-artikolu citat jghid is-segwenti:

"9. (1) L-awtorità kompetenti tista' tordna l-iżgumbrament ta' kull persuna minn kull art u t-tneħħija minn hemm ta' kull oġġett mobbli, meta:

(a) tkun okkupata minn dik il-persuna mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;
…
(d) minkejja li dik l-art tkun qiegħda tiġi minn dik il-persuna okkupata b'titolu validu dan:
…
(iii) ma jużax l-art jew jagħmel użu differenti tal-art minn dak miftiehem;
…
(v) jikser jew jonqos milli jwettaq imqar kundizzjoni waħda li tkun indikata fil-kuntratt li bis-saħħa tiegħu l-art tkun qed tiġi okkupata."

Illi t-Tribunal iqis illi r-rikorrenti ghandhom titolu validu fil-ligi ghall-okkupazzjoni tal-art in kwistjoni, u dan johrog mill-fatt li gew koncessi jokkupaw permezz tal-konvenju dataat 18 ta' Frar 1993. Kwindi l-ewwel raguni ghall-ordni ta' zgumbrament hija nulla u bla effett.

Illi ghalhekk it-Tribunal se jezamina jekk ir-rikorrent:

1. Ghamiltx uzu differenti mill-art minn dak miftiehem; u
2. Kisirx jew naqas li jwettaq xi kundizzjoni indikati fil-konvenju

Ghal dan il-ghan, it-Tribunal ezamina l-kundizzjonijiet marbuta mal-konvenju. Skont kundizzjoni numru tlettax (13) ir-rikorrent kellu dritt li fuq il-bejt tal-blokk izomm tank tal-ilma u li jwahhal aerial tat-televizjoni u tar-radju kif ukoll hbula tal-inxir liema hbula flimkien ma kellhomx ikunu itwal minn tletin metru. Salv li l-ebda wiehed mill-imsemmija oggetti mqieghda fuq il-bejt m'ghandu jkun ta' ingombru jew ta' periklu ghar-residenti tal-blokk.

Illi ghalhekk jemergi car illi l-intenzjoni tal-Awtorita` intimata certament ma kinitx li tippermetti li jsir xi bini fuq il-bejt tal-blokka. L-unici drittijiet li tat lir-rikorrenti huma dawk riportati hawn fuq. Illi dan it-Tribunal irrizultalu illi r-

rikorrent gab il-firem minghand l-okkupanti l-ohra kollha tal-blokka biex huwa seta' jibni l-*washroom.* Ghalkemm jista' jigi argumentat li uhud minnhom huma biss inkwilini tal-istess blokka, it-Tribunal jirrileva illi s-sid tal-blokka ta' dak iz-zmien, u cioe` l-Awtorita` tal-Artijiet ukoll tat il-kunsens taghha biex tinbena il-*washroom* in kwistjoni. Di piu` jirrizulta illi r-rikorrent, qabel bena l-imsemmija *washroom,* **<u>kien mar biex jottjeni l-kunsens tal-Awtorita` intimata u gie nfurmat illi kellu jmur ghand l-Awtorita` tal-Artijiet ghal tali kunsens, kif fil-fatt ghamel.</u>** Kwindi r-rikorrent ghamel dak kollu possibbli biex il-posizzjoni tieghu tkun wahda regolata bil-kunsens tal-Awtorita` koncernanti.

Illi ghalhekk, minkejja l-kundizzjonijiet li kien hemm fil-konvenju, fiz-zmien li r-rikorrent bena l-*washroom* inkwistjoni, is-sid tal-blokka kien ghadu d-Dipartiment tal-Artijiet. Ghalhekk tajjeb li t-Tribunal jezamina x'tip ta' permess kien ottjena r-rikorrent minghand id-Dipartiment tal-Artijiet fid-9 ta' Settembru 2010.

Di fatti dan il-permess kien marbut bis-segwenti kundizzjonijiet:

"1. This concession should hold good during the pleasure of the Government.
2. The works shall be carried out by and at the expense of the grantee under the supervision of a qualified Architect and Civil Engineer and to the satisfaction of the Commissioner of Land.
3. On completion of works the grantee shall submit to the Commissioner of Land a statement by his private Architect certifying that the works have been carried out to the satisfaction and under the supervision of a private architect.
4. The improvements shall, even before completion, become "ipso facto" the property of the Government.
5. Any damage which may be caused to the above-mentioned tenement or to any adjoining, underlying or overlying property as a consequence of the said works, shall immediately be made good by and at the expense of the grantee to the satisfaction of the Commissioner of Land.
6. The grantee shall be bound at his expense and without any right for compensation whatsoever to restore the property to its original state if so required by Government.
7. The grantee shall at no time have any claim whatsoever for compensation in respect of any expense he may incur in connection with or in consequence of this permit.
8. This permit shall not confer on the grantee any right, which was not vested in him previous to the issue of this permit.
9. This permit shall not exempt the grantee from the obligation of obtaining any other permit and/or license that may be required under any law and/or regulation in force from time to time.
10. A MEPA permit is to be obtained prior to commencement of work."

Illi wara li gie koncess dan il-permess, kif fuq inghad, fl-2012 il-blokka ghaddiet ghand l-Awtorita` intimata permezz tal-Avviz Legali 235 tal-2012. Illi jirrizulta illi l-koncessjoni ghall-bini tal-*washroom* inghatat *during the pleasure of the Government*. Allura l-kwistjoni li tqum hawn huwa jekk l-Awtorita` intimata, *qua* Awtorita` mwaqqfa b'Ligi, li pero` tifforma parti mill-amministrazzjoni

pubbliku u kwindi mill-Gvern, setghatx taqbad u tizgombra lill-intimati meta Dipartiment tal-Gvern iehor kien tah permess biex jokkupa l-istess art.

Illi fl-opinjoni tat-Tribunal, sabiex l-Awtorita` intimata setghet hekk tipprocedi, l-ewwel kellu jigi terminat il-permess li kien inghata lir-rikorrenti u mbaghad, jekk ikun hemm lok, tipprocedi kif ipprocediet. Kwindi la darba wara li gew stipulati l-kundizzjoniet fil-konvenju tal-1993, dipartiment governattiv iehor, kif kellu kull dritt li jaghmel ghaliex l-art kienet ghadha amministrata minnu, ta permess li tinbena l-*washroom de quo*, allura issa l-Awtorita` intimata ma tistghax semplicement tinvoka l-kundizzjonijiet tal-istess konvenju u tizgombra lir-rikorrenti.

Illi di piu` minn qari tal-Avviz Legali 235 tal-2012 u precizament Artikolu 4 (88) gie stipulat li kien qieghed jigi trasferit is-segwenti, u cioe`:

"Blokk, magħruf bħala "188G, Triq Sant' Ursola; li jikkonsisti fi ħdax-il flat bl-esklużjoni tas-sottoswol fi Triq Sant' Ursola, Valletta u jmiss mill-Majjistral ma' passaġġ pubbliku li jhares fuq Triq Sant' Ursola, mill-Grigal ma' proprjeta' tal-Gvern u mil-Lbiċ ma' Triq San Kristofru. Il-flats enumerati 1 sa 8 jinsabu reġistrati mal-Gvern bħala Tenements bin-numri 62965 sa 62972, il-flat enumerat 9 jinsab reġistrat mal-Gvern bħala Tenement Nru. 62972A u l-flats enumerati 10 sa 11 jinsabu reġistrati mal-Gvern bħala Tenements Nru. X51787 u X51788 rispettivament. L-art li fuqha hemm dan il-blokk bini tinsab fuq proprjetà tal-Gvern mikrija għal aktar minn tletin sena u l-blokk sħiħ jinsab delineat bl-aħmar u mmarkat "A" sa "D" fuq il-pjanta P.D. 2012_167. It-trasferiment ser iseħħ kif hawn imsemmi: ***sehem indiviż fuq il-livell tal-pjan terren u at open space level, u trasferiment sħiħ mil-livell tat-tieni sular 'il fuq tal-art immarkata "A"; sehem indiviż fuq kull livell għall-art immarkata "B"; sehem sħiħ mil-livell tat-tieni sular at open space level 'il fuq għall-art immarkata "Ċ"; fir-rigward tal-art immarkata "D" ebda trasferiment m'hu qed iseħħ iżda s-servitujiet eżistenti fuq twieqi u drains qegħdin jiġu garantiti mill-Gvern. (HAA 97/2012)."***

Illi l-Awtorita` intimata ma esebiet l-ebda pjanta li turi li l-bejt in kwistjoni ghadda ghandha permezz tal-imsemmi Avviz Legali. Madankollu, *dato ma non concesso,* li l-imsemmi bejt ghadda f'dan it-trasferiment xorta wahda japplika dak li ntqal aktar 'il fuq.

Illi finalment, it-Tribunal jaghmel referenza ghas-sottomissjoni li ghamel id-difensur tar-rikorrenti fit-trattazzjoni orali, u cioe` li l-ittra ufficjali *de quo* hija irrita u nulla ghaliex ma specifikatx *entro* liema zmien ir-rikorrenti iridu jizgombraw mill-imsemmija art. Din is-sottomissjoni hija ghal kollox infondata ghaliex it-terminu fl-imsemmija ittra ufficjali gie precizat bhala tletin (30) gurnata min-notifika tal-istess ittra. Huwa nfondat ukoll l-aggravju illi l-Awtorita` intimata ma tistghax tordna zgumbrament ai fini tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta. Dana ghaliex "awtorita`" taht l-istess Kapitolu tfisser l-Awtorita` ta' l-Artijiet jew kull persuna jew entita` ohra li bil-liġi jew b'kuntratt hija fdata li tamministra art tal-Gvern. Ai termini tal-artikolu 4 tal-Kapitolu 573

"id-drittijiet u r-responsabbiltajiet fuq dawk l-artijiet li permezz ta' liġi, ordni jew avviż kienu ġew mgħoddija lil Malta Industrial Parks Limited (C-28965) u lill-Awtorità tad-Djar bis-saħħa tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet jew l-Att dwar l-Awtorità tad-Djar għandhom jibqgħu jiġu miżmuma mill-imsemmija Malta Industrial Parks Limited (C-28965) u Awtorità tad-Djar."

Infondat ukoll huwa l-aggravju illi l-ittra ufficjali *de quo* hija irrita u nulla ghaliex l-Awtorita` intimata ordnat li l-kamra *de quo* tinhatt. Dan ghaliex proprju artikolu 9 tal-Kapitolu 573 jaghti lill-Awtorita` intimata dan il-poter.

Ghaldaqstant filwaqt li t-Tribunal iqis li ammont ta' aggravji huma infondati fil-fatt u fid-dritt, madankollu huwa tal-fehma illi l-ittra ufficjali *de quo* kif dedotta hija monka ghaliex fl-ewwel lok ir-rikorrenti qeghdin jokkupaw il-bejt b'titolu moghti mill-istess Awtorita` intimata, u fit-tieni lok huma kellhom permess mill-Awtorita` ta' l-Artijiet sabiex jibnu l-*washroom de quo*, liema permess qatt ma gie rtirat u kwindi ghadu vigenti. Kwindi l-Awtorita` intimata ma setghetx tipprocedi bil-mod kif ipprocediet.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti u fit-termini hawn fuq enuncjati, qieghed jilqa' l-appell tar-rikorrenti u jichad r-risposta tal-Awtorita` intimata u ghaldaqstant jiddikjara illi l-ittra ufficjali numru 823/2020 li kopja taghha tinsab esebita bhala Dokument E a fol. 28 tal-process bhala wahda nulla u minghajr effett fil-konfront tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita` intimata.

____

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

____

Diane Gatt
Deputat Registratur