anki jekk l-appellanti kienu ser jakkwistaw sehem indiviż mill-bejt, u mhux biss l-użu ta' sehem indiviż, xorta waħda dan ma jagħtix id-dritt lil min jakkwista sehem indiviż minn proprjetà, li jaqbad u jikkapparra parti minnha u jibni fuqha kamra għall-użu esklussiv tiegħu. Il-kunċett ta' sehem indiviż ifisser li min jakkwista ma jkunx jaf liema huwa s-sehem mit-total li jmiss lilu, u filwaqt li fuq blokok ta' appartamenti bħal dawn, ħafna drabi kull appartament ikollu żona allokata għalih għat-tqegħid tas-servizzi u għall-ħbula tal-inxir, dan il-jedd ma jagħti lil ħadd il-jedd awtomatiku li fuq xi parti mill-bejt jagħmel xi binja, almenu mhux mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra

MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-30 ta' Lulju, 2021

Appell Inferjuri Numru 55/2020/1 LM

Anthony Cassar (K.I. 367164M) u martu Jacqueline Cassar (K.I. 90978M)
('l-appellanti')

vs.

L-Awtorità tad-Djar
('l-appellata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Anthony Cassar (K.I. 367164M)** u martu **Jacqueline Cassar (K.I. 90978M)**, [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-appellati'], u b'hekk ikkonferma l-kontenut tal-ittra uffiċjali numru 1701/2020, 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-Flat numru 13, Entratura 178, Triq Sant'Ursola, Valletta.

Fatti

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-Flat numru 13, Entratura 178, Triq Sant'Ursola, Valletta. Fir-rikors tagħhom quddiem it-Tribunal ir-rikorrenti spjegaw li huma kienu ffirmaw konvenju mal-Awtorità tad-Djar fid-9 ta' Diċembru, 1991, sabiex jixtru u jakkwistaw l-Flat numru 13, Entratura 178, Triq San Kristoforu, Valletta, u skont dan l-istess konvenju kienu obbligaw irwieħhom li jixtru flimkien mal-appartament, sehem indiviż tal-partijiet komuni, inkluż il-bejt, u ngħataw id-dritt li jgawdu l-appartament u l-komunjoni tal-bejt. Ir-rikorrenti spjegaw li l-kuntratt finali għall-akkwist ta' dan l-appartament kellu jiġi ffirmat wara li l-Awtorità tad-Djar takkwista l-art li fuqha huwa mibni l-imsemmi blokk, imma ladarba l-Awtorità baqgħet ma akkwistatx l-art li fuqha huwa mibni l-blokk, il-kuntratt relattiv baqa' ma sarx.

Mertu

3. Permezz tar-rikors tagħhom, ir-rikorrenti talbu lit-Tribunal jiddikjara li l-Awtorità intimata mhijiex il-proprjetarja tal-bejt tal-blokk inkwistjoni u għalhekk ma jista' qatt japplika l-Kap. 573 għal dan il-bejt. Qalu wkoll li għalhekk l-ittra uffiċjali mibgħuta lilhom għandha tiġi dikjarata nulla u bla effett għall-finijiet u effetti tal-liġi. Ir-rikorrenti żiedu jgħidu li l-ittra uffiċjali hija nulla wkoll għaliex din qiegħda titlob li tinħatt il-*washroom* li hemm fuq il-bejt tal-blokk, meta tali ordni ma tistax tingħata taħt l-artikolu 9 tal-Kap. 573. Ir-rikorrenti żiedu jgħidu illi li kieku kellu japplika l-Kap. 573, huma xorta waħda ma jistgħux jitqiesu li naqsu mill-obbligi tagħhom bħala pussessuri tal-imsemmija *washroom*. Qalu li l-bini tal-*washroom* sar bil-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar u tal-Awtorità tal-Artijiet, u din il-*washroom* inbniet minnhom fuq dik il-parti tal-bejt li fuqha kien ser ikollhom dritt ladarba jiġi ffirmat il-kuntratt finali, u fuq liema huma ngħataw dritt wara li ffirmaw il-konvenju.

4. L-Awtorità intimata wieġbet li m'hemm xejn *ultra vires* jew irritu u null fl-ittra tagħha, u minkejja li huwa evidenti li hemm żball fl-isem tat-triq indikata, dan l-iżball bl-ebda mod ma jannulla l-ittra uffiċjali mibgħuta minnha. Żiedet tgħid li l-Kap. 573 jindika li 'awtorità' jew 'awtorità kompetenti' hija l-Awtorità tal-Artijiet, jew kull persuna jew entità oħra li bil-liġi jew b'kuntratt hija fdata bl-amministrazzjoni tal-art tal-Gvern. Qalet li l-Awtorità tad-Djar hija awtorizzata tamministra art tal-Gvern, inkluż din l-art jew dan il-bejt partikolari. Spjegat li d-Dipartiment tal-Artijiet kien għadda l-appartament 13, blokk 178, Triq San Kristofru, Valletta lill-Awtorità tad-Djar permezz tal-Avviż Legali 373 tal-2016, u b'hekk l-Awtorità tad-Djar saret sid ta' għadd ta' appartamenti f'dan il-blokk.

Kompliet tgħid li hija wkoll sid tal-partijiet komuni tal-blokk, inkluż tal-bejt li fuqu nbniet il-kamra, u qatt ma ntalab il-kunsens tagħha għall-bini ta' kamra fuq il-bejt mir-rikorrenti. L-Awtorità intimata spjegat li l-bejt li fuqu nbniet il-*washroom* ser jinbiegħ b'mod indiviż, u sakemm isiru l-kuntratti finali ta' trasferiment, dan il-bejt fl-intier tiegħu għadu proprjetà tal-Awtorità tad-Djar. Żiedet tgħid li anki f'każ li jkun jista' jsir il-kuntratt finali ta' trasferiment, hija mhix ser tersaq għall-att finali ta' trasferiment tal-appartament sakemm titneħħa l-istruttura li nbniet fuq il-bejt. L-Awtorità intimata żiedet tgħid li l-użu tal-bejt huwa limitat, u l-oġġetti mqiegħda fuqu m'għandhomx iservu ta' ingombru għar-residenti l-oħra fil-blokk. Qalet li huwa evidenti li bl-okkupazzjoni ta' din il-kamra, u kif jirriżulta mill-ilmenti li saru lill-Ombudsman, ir-rikorrenti qegħdin jikkawżaw ingombru lir-residenti l-oħra, u kien għalhekk li hija kellha tieħu passi legali fil-konfront tar-rikorrenti. Qalet li dan apparti l-fatt li hija wkoll sid ta' għadd ta' appartamenti fl-istess blokk, u għalhekk hija wkoll waħda mill-koproprjetarji tal-partijiet komuni tal-binja. L-Awtorità intimata eċċepiet ukoll li meta hija talbet lir-rikorrenti jroddu l-kamra lura, huma naqsu milli jagħmlu dan, u kien għalhekk li hija bagħtet ittra uffiċjali li tgħid li r-rikorrenti m'għandhomx titolu validu li jibqgħu jokkupaw il-kamra. L-Awtorità intimata spjegat li anki f'każ li jirriżulta li r-rikorrenti għandhom sehem indiviż mill-bejt, is-sehem indiviż ma jfissirx li huma jistgħu jibnu kamra u jżommuha għalihom biss. Żiedet tispjega li bl-okkupazzjoni ta' dawn il-kmamar minn uħud mir-residenti, mhux jitħalla aċċess sħiħ lir-residenti l-oħra tal-blokk. L-Awtorità qalet li mill-investigazzjoni tagħha rriżulta li fuq il-bejt ta' dan il-blokk hemm 14-il kamra mibnija illegalment, u kien għalhekk li ġie deċiż li hija għandha tibda tieħu azzjoni fil-konfront tal-pussessuri tal-kmamar. Spjegat li filwaqt li wħud

mill-pussessuri qegħdin fil-proċess li jirritornaw il-pussess battal ta' dawn il-kmamar, dawn l-istess persuni mhumiex qegħdin jiġu mġiegħla jwaqqgħu l-kmamar bi spejjeż tagħhom, imma tali eżenzjoni ma tapplikax għal persuni li ma jirritornawx il-pussess battal ta' dawn il-kmamar volontarjament.

5. Ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-ittra uffiċjali tal-25 ta' Ġunju, 2020 li permezz tagħha l-Awtorità intimata għamlet riferiment għall-artikoli 9 (a) u (d) (iii) u (v) u 10 u l-artikoli sussegwenti tal-Kap. 573, u ordnatilhom jiżgumbraw mill-istess arja u kamra, wara li ġie rilevat li din il-kamra hija okkupata mir-rikorrenti mingħajr ebda titolu, li r-rikorrenti qegħdin jagħmlu użu divers mill-art minn dak miftiehem bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-ftehim, kif ukoll għaliex l-art fejn inbniet il-*washroom,* anki fl-eventwalità li jsir il-kuntratt ta' trasferiment finali, mhix ser tkun proprjetà tar-rikorrenti waħedhom, iżda ser tkun parti minn bejt indiviż mogħti għall-użu indikat fil-kuntratt u fl-iskema. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tal-konvenju ffirmat fid-9 ta' Diċembru, 1991 li permezz tiegħu huma qablu li jixtru l-appartament inkwistjoni bil-prezz hemm indikat.

6. Quddiem it-Tribunal ġiet ippreżentata wkoll kopja tar-rapport tal-Ombudsman, minn fejn jirriżulta li l-Awtorità tal-Ippjanar kienet ħarġet permess għall-bini tal-istruttura fuq il-bejt mill-okkupanti tal-appartament numru 13. Mill-korrispondenza esebita jirriżulta li l-Awtorità tad-Djar rari tittrasferixxi ishma mill-partijiet komuni ta' blokok residenzjali, inkluż ishma mill-bjut ta' fuq dawn il-blokok.

7. Ir-rikorrent **Anton Cassar** fl-*affidavit* tiegħu qal li hu u martu kienu riedu jakkwistaw appartament permezz tal-*home ownership scheme* li ħarġet l-

Awtorità tad-Djar. Qal li l-konvenju għall-akkwist ta' dan l-appartament ġie ffirmat fid-9 ta' Diċembru, 1991 mal-Awtorità tad-Djar, u huwa kien ħallas somma flus mal-konvenju u daħal jgħix fl-appartament f'qasir żmien. Spjega li l-ewwel darba li sar jaf li hemm problema bit-titolu tal-art, kien meta pprova jirreġistra l-proprjetà fir-Reġistru tal-Artijiet u ġie infurmat li l-appartament inkwistjoni ma setax jiġi rreġistrat għaliex l-art kienet għadha ma ġietx akkwistata mill-Gvern. Ir-rikorrent qal li l-bejt kollu tal-blokk jiġi eżattament fuq l-appartament tiegħu, għaliex huwa jgħix fl-appartament ta' fuq nett, u huwa dejjem ħa ħsieb dan il-bejt a spejjeż tiegħu. Qal li hu m'għandux gallerija kif għandhom appartamenti oħra, u għalhekk m'għandux fejn jonxor il-ħwejjeġ. Qal li huwa kien jaf li kien hemm persuni li tellgħu *washroom* fuq il-bejt u għalhekk tħajjar jagħmel bħalhom. Żied jgħid li meta talab permess lill-Awtorità tal-Artijiet sabiex ikun jista' jagħmel dan, kien ġie infurmat li ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni min-naħa tal-Awtorità tal-Artijiet sakemm il-*washroom* li ried itella' tkun koperta bil-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar. Qal li l-ewwel applikazzjoni li għamel mal-Awtorità tal-Ippjanar ġiet rifjutata, imma kien sar appell, u l-permess ġie approvat fl-2015. Qal li meta ħareġ il-permess huwa għadda d-dokumenti kollha lid-Dipartiment tal-Artijiet, u wara ma sema' xejn aktar. Qal li għalhekk huwa beda x-xogħol ta' kostruzzjoni tal-*washroom* fl-2018. Qal li hekk kif lesta l-kamra minn kollox, beda l-inkwiet għaliex bdew ir-rapporti minn individwu li kien qiegħed jopponi għall-bini ta' dawn il-kmamar fuq il-bejt tal-blokk. Ir-rikorrent qal li wara xi żmien kien irċieva ittra mill-Awtorità tad-Djar li talbet lill-pussessuri ta' dawn il-kmamar jiżgumbraw minnhom, u wara rċieva ittra uffiċjali. Qal illi li kieku kien jaf li xi ħadd mill-awtoritajiet kien ser joġġezzjona għal dan l-iżvilupp, huwa ma kien jagħmel xejn mill-ewwel. Ir-

rikorrent ikkonferma li huwa għadu ma ffirma l-ebda kuntratt la mad-Dipartiment tal-Artijiet u lanqas mal-Awtorità tad-Djar.

8. Quddiem it-Tribunal xehed ukoll il-**Perit Valerio Schembri**, li qal li huwa kien applika għall-permess tal-*washroom* f'isem ir-rikorrenti. Qal li l-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar kien ħareġ u ma kien hemm l-ebda problemi mad-Dipartiment tal-Artijiet.

9. Xehed ukoll **Martin Bajada**, in rappreżentanza tad-Dipartiment tal-Artijiet, li qal li d-Dipartiment kien ġie notifikat bl-iżvilupp propost tal-*washroom* bħala s-sid tal-art. Qal li wħud mill-appartamenti fil-binja ma baqgħux tal-Gvern peress li nxtraw mis-sidien tagħhom, u kien hemm min oġġezzjona għal dan l-iżvilupp billi bdew isiru sensiela ta' rapporti lid-Dipartiment tal-Artijiet. Qal li f'dan iż-żmien ukoll din il-blokk għadda għand l-Awtorità tad-Djar u għalhekk kienet din l-Awtorità li bdiet tieħu azzjoni fuq dawn ir-rapporti li bdew isirulha.

10. 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, u qal li tul dawn l-ispezzjonijiet ġie kkostatat li filwaqt li resident partikolari kien ġab permess ta' *encroachment,* 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-*washrooms*. Qal li l-Awtorità tad-Djar ma toħroġx permessi għall-bini ta' kmamar fuq il-bjut, 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 lill-Awtorità tad-Djar, u kkonferma li r-rikorrent ma kellux permess jokkupa parti mill-bejt, lanqas mingħand l-Awtorità tal-Artijiet. Dan ġie kkonfermat ukoll mix-xhieda **Christopher Casha** u **Ronald Iles**, li wkoll jaħdmu bħala uffiċjali fl-Awtorità tad-Djar. **Josef Camilleri** fil-kontroeżami tiegħu spjega li bħala *manager* tal-ispetturi tal-Awtorità intimata, huwa jagħmel xogħol ta' monitoraġġ tal-partijiet komuni ta' blokok amministrati mill-Awtorità tad-Djar, u jieħu ħsieb ukoll l-azzjonijiet ta' infurzar. Qal li xogħol ieħor importanti li jsir minn din is-sezzjoni huwa l-iżgumbrament fejn persuni jkunu tilfu l-jedd li jibqgħu jgħixu fi proprjetà amministrata mill-Awtorità tad-Djar.

11. **Dr Bryony Balzia Bartolo** xehdet li l-Awtorità tad-Djar daħlet f'wegħda ta' xiri u bejgħ tal-appartament numru 13, 178, Triq San Kristoforu, Valletta, ma' Anthony Cassar, permezz ta' konvenju ffirmat fid-9 ta' Diċembru, 1991. Qalet li l-appartament inkwistjoni għadda għand l-Awtorità tad-Djar sabiex jibda jiġi amministrat minnha permezz tal-Avviż Legali 373 tal-2016, u permezz ta' dan l-Avviż Legali d-Dipartiment tal-Artijiet għadda wkoll blokok ta' appartamenti sħaħ lill-Awtorità tad-Djar. Spjegat li l-Awtorità tad-Djar għadha s-sid ta' ħames appartamenti minn erbatax, u l-Awtorità tad-Djar qatt ma ntalbet tagħti l-

kunsens tagħha għall-bini ta’ kamra fuq xi parti tal-bejt. Spjegat li sakemm isir il-kuntratt finali, dan il-fond flimkien mal-ishma indiviżi tal-partijiet komuni tal-binja għadu proprjetà tal-Awtorità tad-Djar jew amministrat minnha, u s-sehem indiviż ma jagħtix il-jedd li wieħed jibni kamra għalih fuq il-bejt, li huwa għal kulħadd. Ix-xhud spjegat li ladarba jsir il-kuntratt ta’ bejgħ, dan ser isir skont il-kundizzjonijiet stabbiliti fl-Avviż Legali numru 34, ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta’ April, 1991, u kif jistipula dan l-avviż, l-użu tal-bejt huwa wieħed limitat u l-oġġetti mqiegħda fuqu bl-ebda mod m’għandhom ikunu ta’ ingombru għar-residenti l-oħra tal-blokk. Ix-xhud qalet li kienu saru diversi ilmenti għaliex l-okkupanti ta’ din il-*washroom* qegħdin jikkawżaw ingombru lir-residenti l-oħra tal-blokk, u kien għalhekk li l-Awtorità tad-Djar għamlet numru ta’ spezzjonijiet u ħadet passi legali sabiex dawn l-ilmenti jiġu indirizzati. Ix-xhud qalet li mill-ispezzjonijiet irriżulta li fuq il-bejt tal-blokk hemm tlettax-il kamra u tinda mibnija illegalment, għalkemm uħud mill-pussessuri ta’ dawn il-kmamar qegħdin fil-proċess li jirritornawhom lill-Awtorità appellata bil-pussess battal. Ix-xhud qalet li f’każ li kull wieħed mir-residenti fil-binja jitlob sabiex jibni kamra fuq il-bejt, mhux ser ikun jista’ jiġi akkomodat kulħadd, għaliex il-bejt ma jiflaħx kmamar daqs kemm hemm appartamenti fil-blokk. Fost id-dokumenti esebiti mix-xhud, ġiet ippreżentata kopja ta’ ittra li permezz tagħha tliet residenti fil-blokk 178, Triq San Kristoforu, Valletta, oġġezzjonaw għall-fatt li tliet individwi li joqogħdu fl-istess blokk kienu bnew *washrooms* fuq il-bejt tal-blokk illegalment.

12. 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 dik tar-rikorrenti. Ix-xhud qal li huwa xtara l-appartament li jgħix fih, u l-partijiet komuni kollha bħat-taraġ u l-bejt baqgħu proprjetà tal-Awtorità tad-Djar. Qal li l-bejt tal-blokk qiegħed intiż għall-użu tar-residenti kollha tal-blokk, u waħda mill-problemi li qegħdin jiffaċċjaw ir-residenti tal-blokk, hija 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 kienx ra l-kopja tal-permess imwaħħla mal-blokk.

13. Xehed ukoll **Spiridione Tabone**, li qal li r-rikorrenti u l-persuni l-oħra li bnew parti mill-bejt, ikkawżaw problema ta' aċċess, inkluż għall-pajpijiet u l-kanen tal-ilma, u qal li wara li nbnew dawn il-kmamar, kull darba li jkun hemm il-ħsara, is-sidien tal-appartamenti l-oħra tal-blokk iridu jħabbtu lir-rikorrent sabiex jagħtihom aċċess għall-bejt.

Is-Sentenza Appellata

14. Permezz tad-deċiżjoni 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 jiżgumrbaw 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 huma kienu għadhom qegħdin jokkupaw a bażi ta' konvenju;*
2 *Kienu qed jagħmlu użu differenti tal-art minn dak miftiehem, u għalhekk kienu qed jiksru l-kundizzjonijiet indikati fil-kuntratt li bis-saħħa tiegħu l-art kienet qiegħda tiġi okkupata;*
3 *L-art fejn inbniet il-kamra anke meta jsir u jekk isir l-att finali mhux se tkun proprjetà tagħhom waħedhom imma se tkun biss art ta' bejt indiviża u mogħti biss għall-użu indikat fil-kuntratt u fl-iskema.*

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 fid-9 ta' Diċembru, 1991 ir-rikorrent Anthony Cassar daħal f'konvenju mal-Awtorità intimata sabiex jakkwista l-appartament numru 13, Entratura 178, Triq San Kristoforu, Belt Valletta.

Ir-rikorrent jispjega illi wara li għamel il-konvenju mal-Awtorità intimata huwa daħal jgħix fih. Jispjega li peress li ma kellux gallarija bħal appartamenti oħra fl-istess blokka, huwa tħajjar jibni kamra fuq il-bejt bħal ma kellhom residenti oħra. Għalhekk applika għall-permess mal-Awtorità tal-Ippjanar u informa wkoll lid-Dipartiment tal-Artijiet. Jispjega li l-Awtorità tal-Artijiet kienu talbuh il-pjanti kif approvati u wkoll il-firem tar-residenti l-oħra tal-blokka. Għalhekk huwa ġab il-firem tal-istess residenti ad eċċezzjoni ta' tnejn. Jispjega li x-xogħol fuq il-kamra beda fl-2018 u meta kienet lesta kien hemm rapport minn resident li ma kienx iffirmalu.

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. 1 Dokument 9 a fol. 63). Jirriżulta li però r-rikorrenti baqgħu inadempjenti u għalhekk l-Awtorità intimata pproċediet bl-ittra uffiċjali in kwistjoni.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel u qabel kollox jeħtieġ li jiġi sorvolat aggravju mressaq fir-rikors promutur li però waqt il-provi u t-trattazzjoni bl-ebda mod ma ġie ttrattat. Illi r-rikorrenti jisħqu illi l-ittra uffiċjali de quo hija nulla u bla effett stante li r-rikorrenti ġew mitluba jiżgumbraw mill-arja u kamra ta' fuq il-bejt ta' blokka numru 178, Flat 13, ***Triq Sant'Ursola****, Valletta mentri l-indirizz huwa proprjament fi* ***Triq San Kristoforu.*** *Illi għalkemm fil-verità jeżisti dan l-iżball, it-Tribunal josserva illi mal-istess ittra uffiċjali ġiet annessa pjanta b'delinejazzjoni ċara tal-arja u l-kamra li l-Awtorità intimata talbet lir-rikorrenti jiżgombraw minnha, minn liema jirriżulta illi l-bejt in kwistjoni huwa dak tal-blokka fi Triq San Kristoforu. Kif jirriżulta wkoll mill-atti, dan l-iżball ma ħoloq ebda dubju fir-rikorrenti li ma kellhom ebda diffikultà jindividwaw liema kamra l-Awtorità kienet qiegħda tirreferi għaliha u anke indirizzaw il-provi tagħhom f'dan is-sens. Għaldaqstant it-Tribunal ma jqisx illi tali nuqqas iġib in-nullità tal-istess ittra uffiċjali.*

Illi sorvolat dan l-aggravju preliminari, it-Tribunal se jindirizza l-mertu tal-kwistjoni.

Illi jirriżulta illi l-appartament numru 13 fi blokka numru 178, Triq San Kristoforu, il-Belt Valletta ġie trasferit lill-Awtorità intimata permezz tal-Avviż Legali 373 tal-2016, f'liema Avviż ġie mgħoddi wkoll il-blokk sħiħ ta' appartamenti ad eċċezzjoni ta' sitt appartamenti li kienu diġà ġew mgħoddija permezz ta' Avviżi Legali preċedenti. Kwindi ma jirriżulta l-ebda dubju illi kemm l-appartamenti u kif ukoll kull ħaġa formanti parti mill-istess blokka għadda għand l-Awtorità intimata (fn. 2 Artikolu 4 Paragrafu 38 tal-Avviż Legali 373 tal-2016). Jirriżulta illi mill-istess blokka hemm erba' (4) appartamenti li huma mikrija, disa' (9) appartamenti li huma mibjugħa u appartament wieħed (1) li jinsab fuq konvenju (fn. 3 Ara Dokument Ċ a fol. 75). Kwindi, anke jekk biss għall-grazzja tal-argument, l-Awtorità intimata ddisponiet 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 fil-konvenju ta' bejn il-partijiet ġie stipulat illi r-rikorrent kien qiegħed jaċċetta li jixtri l-appartament in kwistjoni taħt il-kundizzjonijiet kollha li jmorru mal-bejgħ relattiv u kif speċifikati f'Avviż Numru 34 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta'

April, 1991 liema kundizzjonijiet jiffurmaw parti mill-istess konvenju (fn. 4 Ara Dokument Ċ a fol. 35).

Illi dawn il-kundizzjonijiet ġew esebiti mill-Awtorità intimata u fost oħrajn jistipulaw is-segwenti rigward il-partijiet komuni:

"32 a) Il-partijiet kollha li huma komuni f'kull waħda mill-Binjiet/Entraturi msemmija f'dan l-Avviż jinbiegħu 'in diviżi' lill-kompraturi relattivi kollha tal-appartamenti bil-komunjoni u bl-obbligu ta' manutenzjoni komuni ta': il-bieb prinċipali u l-entratura, il-kuriduri li jwasslu għal ġol-appartamenti, it-taraġ kollu sa fuq il-bejt, it-tromba tal-bejt, il-bjut kollha, ix-xafts, il-blokka tal-lift u l-lift innifsu, il-bibien tax-xafts, il-partijiet komuni ta' madwar il-binja, kif ukoll partijiet oħrajn li mhumiex imsemmija f'dan il-paragrafu imma li skont il-liġi huma komuni.
b) L-ispazju ta' taħt it-taraġ ikun okkupat BLA ĦLAS mill-Assoċjazzjoni rispettiva tar-Residenti-Sidien u/jew minn xi persuna inkarigata minnha sabiex taqdi dmirijiet fdati lilha mill-istess Assoċjazzjoni.
...
34. Kull xerrej taħt dan l-Avviż u kull sid sussegwenti jkollu d-dritt li jżomm tank tal-ilma (water tank) fuq il-bejt tal-Binja fejn joqgħod, ikollu d-dritt ukoll li jwaħħal aerial tat-televiżjoni u/jew aerial tar-radju fuq il-bejt imsemmi; u jkollu d-dritt ukoll li jwaħħal ħabel/ħbula tal-inxir li flimkien ma jkollhomx tul ta' iżjed minn tletin (30) metru u li jonxor il-ħwejjeġ tiegħu u tal-familjari tiegħu fuq l-imsemmi bejt. Dan kollu għandu jsir b'tali mod li l-ebda oġġett imqiegħed u/jew imwaħħal fuq il-bejt tal-Binja rispettiva ma jkun ta' żgombru u/jew ta' periklu għar-residenti kollha tal-imsemmija Binja."

*Dan ifisser li ladarba jsir il-kuntratt finali, ir-rikorrenti se jkunu akkwistaw l-appartament flimkien ma' sehem indiviż mill-bejt in kwistjoni u li fuq parti minnu bnew il-*washroom *in kwistjoni. Illi min-naħa l-oħra, huwa minnu li sa issa, ir-rikorrenti ma għandhom l-ebda titolu reali la fuq l-appartament u lanqas fuq il-bejt.*

Madankollu, fl-imsemmi konvenju, l-Awtorità intimata tat dritt lir-rikorrent li jokkupa l-appartament in kwistjoni fi żmien xahrejn mid-data li sar l-istess konvenju (fn. 5 Klawsola 36(a) tal-Kundizzjonijiet annessi mal-konvenju).

Illi t-Tribunal josserva illi fl-ittra uffiċjali impunjata, l-Awtorità intimata ċċitat Artikolu 9(a) u d(iii) u (v) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta bħala r-raġuni għala ordnat l-iżgumbrament. L-artikolu ċitat jgħid 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 din 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 għandhom dritt ***jagħmlu użu*** *mill-bejt peress li dan id-dritt ġie konċess permezz tal-konvenju datat 9 ta' Diċembru, 1991, iżda dan ma jistgħux jagħmluh b'mod esklussiv.*

Illi t-Tribunal eżamina l-kundizzjonijiet marbuta mal-konvenju. Skont kundizzjoni numru erbgħa u tletin (34) ir-rikorrenti kellu dritt li fuq il-bejt tal-blokk ***iżomm tank tal-ilma u li jwaħħal aerial tat-televiżjoni u tar-radju kif ukoll ħbula tal-inxir liema ħbula flimkien ma kellhomx ikunu itwal minn tletin metru. Salv li l-ebda wieħed mill-imsemmija oġġetti mqiegħda fuq il-bejt ma għandu jkun ta' ingombru jew ta' periklu għar-residenti tal-blokk.***

Illi għalhekk jemerġi ċar illi l-intenzjoni tal-Awtorità intimata ċertament ma kinitx li tippermetti li jsir xi bini fuq il-bejt tal-blokka. L-uniċi drittijiet li tat lir-rikorrenti huma dawk riportati hawn fuq.

It-Tribunal jirrileva in oltre, illi anke kieku, ***għall-grazzja biss tal-argument,*** *huma diġà 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. Di fatti, mhux talli ma kienx hemm kunsens unanimu iżda talli l-Awtorità intimata ġiet rinfaċċjata b'għadd ta' ilmenti mingħand numru ta' residenti li interpellawha biex tieħu azzjoni (fn. 6 Dokument BB6 esebit a fol. 163 u 164). Dan apparti li l-Kummissarju għall-Ambjent u l-Ippjanar fi ħdan l-Ombudsman ukoll fetaħ investigazzjoni fuq l-istess strutturi.*

Illi t-Tribunal jirrileva illi għalkemm ir-rikorrenti jgħidu li ottjenew permess għall-iżvilupp mingħand l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (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 għalihom biss parti mill-bejt in kwisjtoni.

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-konvenut tal-ittra uffiċjali numru 1701/2020 datata 25 ta' Ġunju, 2020 u li kopja tagħha tinsab esebita a fol. 4 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. 5 tal-proċess.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."

L-Appell

15. Ir-rikorrenti ressqu l-appell tagħhom mid-deċiżjoni tat-Tribunal fid-9 ta' Frar, 2021, 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 huma ħassew ruħhom aggravati għaliex minkejja li t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-Avviż Legali 373 tal-2016, l-Awtorità appellata ma kisbet l-ebda forma ta' titolu fuq il-bejt in kwistjoni permezz ta' dan it-trasferiment, anki għaliex imkien ma jingħad li l-arja tal-bejt tal-blokk ġiet trasferita lill-Awtorità. L-appellanti qalu li mill-provi jirriżulta wkoll li xi appartamenti ma ġewx trasferiti, u għalhekk kellu jkun ċar għat-Tribunal li l-Awtorità akkwistat biss dawk l-appartamenti inklużi fit-trasferiment. L-appellanti qalu wkoll li l-Awtorità appellata ma ppreżentat l-ebda pjanta sabiex turi li l-bejt inkwistjoni għadda għandha permezz tal-Avviż Legali msemmi. L-

appellanti qalu li t-Tribunal kellu jara jekk l-Awtorità hijiex sid tal-bejt inkwistjoni, għaliex huwa biss jekk jinstab li l-Awtorità hija sid tal-bejt li din setgħet tipproċedi bil-proċedura kontemplata *ai termini* tal-artikolu 9 tal-Kap. 573. L-appellanti qalu li l-Avviż jistipula wkoll li 'l-blokk jinsab fuq proprjetà tal-Gvern mikrija għal aktar minn 30 sena', u għalhekk jirriżulta li t-titolu tal-Awtorità appellata mhuwiex ċar, u fil-fatt il-parti l-kbira tal-appartamenti fil-blokk għadhom fuq konvenju u ilhom hekk għal aktar minn 20 sena, u dan minkejja li x-xerrejja ħallsu l-prezz mal-konvenju u ngħataw pussess ta' dawn l-appartamenti mal-konvenju.

17. Fit-tieni aggravju tagħhom, l-appellanti jgħidu 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 Valerio Schembri sabiex idaħħal f'isimhom l-applikazzjoni relattiva mal-Awtorità tal-Ippjanar, u f'dan ir-rigward l-ebda waħda mill-entitajiet jew awtoritajiet tal-Gvern ma ressqet xi oġġezzjoni għal dan. L-appellanti spjegaw li kien hemm terzi li għamlu proċess simili, u li ngħataw il-kunsens jibnu *washroom* fuq il-bejt ta' blokk tal-Gvern, u l-awtoritajiet tal-Gvern ma jistgħux jagħtu l-kunsens tagħhom lil applikant partikolari u jinjoraw rikjesta simili minn applikanti oħrajn. Qalu ukoll li l-awtoritajiet tal-Gvern lanqas ma jistgħu jinjoraw talba għall-kunsens li saret minn applikant, u snin wara joġġezzjonaw għal dak li jkun sar bil-konsapevolezza tagħhom.

18. Fit-tielet aggravju tagħhom, l-appellanti jgħidu li permezz tal-konvenju ffirmat minnhom, huma kienu ser jakkwistaw parti indiviża mill-bejt, u l-pożizzjoni legali hija li komproprjetarju għandu dritt jagħmel użu mill-proprjetà

li jkollu sehem minnha, sakemm ma jċaħħadx lill-komproprjetarji l-oħra mill-użu tal-istess proprjetà. L-appellanti jagħmlu riferiment għall-artikolu 491 tal-Kap. 16, li jgħid li kull proprjetarju jista' jinqeda bil-ħwejjeġ in komun, suġġett għal ċerti kundizzjonijiet.

19. Ir-raba' aggravju tal-appellanti huwa fis-sens li r-raġunijiet mogħtija fl-ittra uffiċjali mibgħuta lilhom huma inġustifikati. Jgħidu li mhuwiex minnu li l-art kienet okkupata minnhom mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, għaliex huma kellhom titolu validu skont il-liġi, u kellhom dritt jibnu kamra fuq il-bejt abbażi ta' permess mogħti mill-Awtorità tal-Ippjanar u abbażi tan-nuqqas ta' oġġezzjoni mill-awtoritajiet għal tali bini.

20. Fil-ħames aggravju tagħhom, l-appellanti jgħidu li huma kienu infurmaw lill-awtoritajiet bl-applikazzjoni tagħhom għall-bini ta' *washroom,* u minkejja dan, l-ebda awtorità ma oġġezzjonat, u tħallew jibnu l-*washroom,* u għandu jirriżulta li almenu kien hemm tolleranza biex huma jibnu l-*washroom* tagħhom. Qalu li għalhekk il-pożizzjoni tagħhom hija differenti minn dik ta' persuni li qabdu u ħadu l-liġi f'idejhom u bnew *washroom* mingħajr permess.

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

21. 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 il-blokk numru 178 permezz tal-Avviż Legali 373/2016, ittrasferiet ukoll l-arja tiegħu lill-Awtorità tad-Djar, għaliex l-arja bl-ebda mod ma ġiet eskluża, u

għalhekk huwa abbażi ta' din il-preżunzjoni pprovduta mil-liġi li l-Awtorità tad-Djar għandha titolu fuq il-bejt ta' dan il-blokk. L-appellata tgħid ukoll li jekk l-appellanti qegħdin jgħidu li l-blokk ta' appartamenti inkwistjoni mhuwiex proprjetà tal-Awtorità tad-Djar, dan ifisser li l-konvenju tad-9 ta' Diċembru, 1991 li l-appellanti għamlu mal-Awtorità tad-Djar, ma jiswa xejn għaliex ma sarx mas-sid tal-proprjetà. 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-blokk 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 mill-appellata, 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.

22. 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 taw permess għall-*washroom*, għaliex tali konklużjoni hija waħda mingħajr bażi u hija skorretta. L-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-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-appellata qalet li l-appellant kien jaf li kien qiegħed jibni fuq art li mhix tiegħu, u kien għalhekk li talab permess, anki jekk tali talba saret lill-Awtorità żbaljata. Qalet li kien biss meta l-appellanti raw li ma kellhomx risposta, li qabdu u bnew. L-appellata qalet li f'każ li l-appellanti qegħdin jallegaw li kien hemm nuqqas amministrattiv għaliex huma ma ngħataw l-ebda risposta, dan in-nuqqas kellu jiġi indirizzat permezz tal-artikolu 469A tal-Kap. 12, filwaqt li l-appellanti ma setgħux jaqbdu u jieħdu l-liġi f'idejhom.

23. B'riferiment għat-tielet aggravju tal-appellanti, l-appellata qalet li jrid jiġi ppruvat li l-appellanti kienu ser jakkwistaw l-appartament u sehem indiviż mill-bejt, u li sakemm isir il-kuntratt finali kollox ser jibqa' taħt l-amministrazzjoni tal-Awtorità tad-Djar. Qalet ukoll li sehem indiviż bl-ebda mod ma jfisser li xi parti jew oħra għandha jedd tarroga għaliha parti mill-bejt b'tali mod li jkun vjetat l-aċċess lil terzi, li wkoll għandhom jedd għall-użu tal-bejt sħiħ. Qalet li f'dan il-każ l-appellanti qegħdin jarrogaw għalihom biss parti mill-bejt u qegħdin jimpedixxu l-aċċess lir-residenti l-oħra u/jew lill-istess Awtorità li għadha sid ta' ħames appartamenti oħra fil-blokk. Żiedet tgħid li l-kundizzjonijiet tal-Avviż Legali 34 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' April, 1991, huma applikabbli għall-każ odjern, u dawn jgħidu li l-użu tal-bejt li jsir mir-residenti tal-blokk għandu jsir b'tali mod li l-ebda oġġett imqiegħed u/jew imwaħħal fuq il-bejt tal-blokk rispettiv, m'għandu jkun ta' żgombru u/jew ta' periklu għar-residenti kollha tal-binja. Qalet li minkejja din il-kundizzjoni, l-appellanti ħassew

li setgħu jibnu kamra fuq il-bejt għalihom biss, kuntrarjament għal dak indikat fl-Avviż Legali 34/1991 u dak indikat fl-artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili.

24. B'riferiment għar-raba' u għall-ħames aggravju, l-appellata qalet li l-appellanti ma jistgħux jitqiesu li għandhom titolu meta għadhom fuq konvenju mal-Awtorità tad-Djar. Qalet li l-konvenju żgur li ma jagħti ebda titolu lil xi ħadd jibni kamra fuq il-bejt, speċjalment jekk is-sehem mill-bejt, ladarba jiġi ffirmat il-kuntratt finali, ser ikun wieħed indiviż. Qalet ukoll li ma ngħata l-ebda permess jew forma ta' tolleranza mill-Awtorità tad-Djar sabiex tinbena tali kamra. Qalet li t-tolleranza trid tkun espliċita u mhux impliċita jew taċita, u t-tolleranza tfisser li t-tollerat, jekk jiġi mitlub jitlaq, ikollu jagħmel dan. Qalet li minkejja li l-appellanti jinvokaw it-tolleranza bħala difiża tagħhom, fil-verità ma hemm l-ebda tolleranza, imma biss aġir illegali da parti tal-appellanti li użurpaw parti minn bejt li mhijiex tagħhom. L-appellata qalet li l-appellanti qegħdin iġibu ruħhom b'dan il-mod minkejja li għadhom ma ffirmawx il-kuntratt finali magħha, u tistaqsi x'ser jagħmlu ladarba jakkwistaw l-appartament b'titolu ta' xiri, jekk dan il-kuntratt għad ikun jista' jiġi ffirmat.

<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 bis-sentenza appellata fejn it-Tribunal 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 ilhom madwar tletin sena li ffirmaw konvenju mal-Awtorità tad-Djar għall-akkwist minnhom tal-appartament numru 13, blokk 178, Triq San Kristoforu, Valletta, iżda minkejja li huma ngħataw id-dritt li jmorru jgħixu f'dan l-appartament, il-kuntratt finali ta' trasferiment baqa' ma ġiex ffirmat mal-Awtorità tad-Djar. L-appellant jgħid li huwa kien ġie infurmat li l-kuntratt finali għall-akkwist ta' dan l-appartament ma setax jiġi ffirmat għaliex l-Awtorità tad-Djar għadha mhijiex is-sid tal-art li fuqha huwa mibni l-blokk inkwistjoni.

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 appellata. L-appellanti jgħidu li huwa biss f'każ li jiġi stabbilit li l-Awtorità hija s-sid tal-bejt inkwistjoni, li din setgħet tipproċedi bil-proċedura fl-artikolu 9 tal-Kap. 573, u minkejja li l-Avviż Legali 373 tal-2016 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. Il-Qorti kkonsidrat li l-Avviż Legali 373 tal-2016, li permezz tiegħu l-Awtorità tal-Artijiet ittrasferiet il-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri lill-Awtorità tad-Djar, jispjega illi l-proprjetà trasferita tikkonsisti fil-'*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 jinsab fuq proprjetà tal-Gvern mikrija għal aktar minn tletin (30) sena u l-blokk sħiħ jinsab delineat bl-aħmar ...'. Minn din id-deskrizzjoni jirriżulta bl-aktar mod ċar għalhekk li l-blokk 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 ġiet 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 sid tal-arja sovrastanti dan il-blokk, ladarba l-arja ma ġietx eskluża bl-ebda mod mit-trasferiment li sar favur l-Awtorità tad-Djar. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Francis Portelli et *vs.* Stanislaw Pisani et**, mogħtija mill-Qorti tal-Appell Ċivili Superjuri fl-24 ta' Settembru, 2004, fejn inkiteb:

> "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 ttrasferit favur tagħha l-blokk sabiex jiġi amministrat minnha, ġew ittrasferiti favur tagħha wkoll il-bejt u l-arja tal-istess blokk. L-appellanti jqajmu dubju dwar b'liema titolu l-Awtorità appellata qiegħda tamministra dan il-blokk,

ladarba fl-Avviż Legali 373 tal-2016 intqal 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 dawn il-blokk, mill-provi jirriżulta li l-blokk fl-intier tiegħu llum il-ġurnata ġie trasferit u jinsab amministrat mill-Awtorità tad-Djar, anki skont dak li jipprovdi l-artikolu 12 tal-Att dwar l-Awtorità tad-Djar. L-appellanti mkien ma jgħidu jew iqajmu dubju dwar il-validità tal-konvenju li huma ffirmaw mal-Awtorità appellata, anzi għall-kuntrarju mill-pożizzjoni li ħadu f'dawn il-proċeduri, huma għadhom bl-intenzjoni li jakkwistaw l-appartament numru 13 b'titolu ta' xiri, u għalhekk minkejja dan l-aggravju sollevat minnhom, jirriżulta ċar li l-appellanti xorta waħda jqisu li l-unika entità li tista' tittrasferixxi l-appartament inkwistjoni favur tagħhom, hija l-Awtorità tad-Djar. Ladarba mill-provi jirriżulta li l-arja tal-blokk inkwistjoni ġiet trasferita lill-Awtorità tad-Djar sabiex tiġi amministrata minnha, tqis illi l-ewwel aggravju tal-appellanti mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[l-appellanti kienu infurmaw lill-awtoritajiet b'dak li kienu fi ħsiebhom jagħmlu]*

29. L-appellanti jgħidu li huma ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza appellata għaliex huma kienu infurmaw lill-Awtorità tal-Artijiet b'dak li kien fi ħsiebhom jagħmlu, u kienu saħansitra inkarigaw perit idaħħal applikazzjoni f'isimhom quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar. Qalu li ladarba ma tqajmet l-ebda oġġezzjoni għal din l-applikazzjoni mill-awtoritajiet governattivi, huma pproċedew bil-bini tal-*washroom*. L-appellanti qalu li kien hemm terzi li ngħataw permes jibnu kamra fuq din l-istess arja, u mhux ġust li wara li l-

awtoritajiet injoraw it-talba tagħhom, snin wara qed joġġezzjonaw għall-iżvilupp li sar minnhom.

30. Mill-provi jirriżulta li filwaqt li kien hemm individwu li ngħata permess ta' *encroachment* mill-Awtorità tal-Artijiet, sabiex jibni kamra fuq il-bejt ta' dan il-blokk, bir-restrizzjonijiet u limitazzjonijiet li permess bħal dan iġib miegħu, l-appellanti kisbu permess mill-Awtorità tal-Ippjanar qabel ipproċedew bil-kostruzzjoni tal-*washroom.* L-appellanti jgħidu li huma nnotifikaw lill-Awtorità tal-Artijiet b'dak li kien fi ħsiebhom jagħmlu, imma li din baqgħet ma ħadet l-ebda pożizzjoni f'dan ir-rigward, u għalhekk huma pproċedew bil-bini tal-*washroom*. Din il-Qorti tgħid li l-fatt waħdu li l-appellanti fittxu li jiksbu l-kunsens jew in-*no objection* tal-Awtorità tal-Artijiet qabel bdew jibnu l-kamra inkwistjoni, juri li huma kienu jafu li m'għandhom l-ebda jedd jibnu jew jappropriaw għalihom xi parti mill-bejt. Il-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 tal-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 l-appellanti kienu ffirmaw konvenju għall-akkwist tal-appartament inkwistjoni aktar minn tletin sena ilu, u għalhekk huma m'għandhom l-ebda titolu fuq l-appartament, għajr għall-aspettattiva leġittima li dan l-appartament xi darba jiġi trasferit lilhom. Jirriżulta wkoll 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 ngħata dritt ta' *encroachment* li jista' jiġi iritrat mill-Awtorità tal-Artijiet f'kull żmien, u bi preavviż qasir ħafna. Għaldaqstant il-Qorti tqis li anki dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu għaliex l-appellanti ma kellhomx il-permessi u l-awtorizzazzjonijiet kollha meħtieġa qabel ipproċedew bil-bini tal-kamra.

It-tielet aggravju: *[bil-konvenju li ffirmaw l-appellanti, huma kienu ser jakkwistaw parti indiviża mill-bejt]*

31. L-appellanti argumentaw li meta huma ffirmaw il-konvenju mal-Awtorità tad-Djar għall-akkwist tal-appartament, huma kellhom jakkwistaw ukoll sehem indiviż mill-bejt. Qalu li bħala komproprjetarji huma għandhom jedd jagħmlu użu mill-proprjetà akkwistata minnhom jew li ser ikollhom sehem minnha, u dan sakemm ma jċaħħdux lill-komproprjetarji l-oħra mill-użu tagħhom tal-istess proprjetà.

32. Il-Qorti tqis li din il-pretensjoni tal-appellanti hija waħda mingħajr ebda bażi legali. Anki jekk l-appellanti kienu ser jakkwistaw sehem indiviż mill-bejt, u mhux biss l-użu ta' sehem indiviż, xorta waħda dan ma jagħtix id-dritt lil min jakkwista sehem indiviż minn proprjetà, li jaqbad u jikkapparra parti minnha u jibni fuqha kamra għall-użu esklussiv tiegħu. Il-kunċett ta' sehem indiviż ifisser li min jakkwista ma jkunx jaf liema huwa s-sehem mit-total li jmiss lilu, u filwaqt li fuq blokok ta' appartamenti bħal dawn, ħafna drabi kull appartament ikollu żona allokata għalih għat-tqegħid tas-servizzi u għall-ħbula tal-inxir, dan il-jedd ma jagħti lil ħadd il-jedd awtomatiku li fuq xi parti mill-bejt jagħmel xi binja, almenu mhux mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra. Il-Qorti tirrileva li

l-appellanti għadhom la akkwistaw l-appartament b'titolu ta' xiri u lanqas ma akkwistaw xi sehem indiviż mill-bejt tal-blokk, u għalhekk l-appartament u kwalsiasi sehem indiviż mill-arja tal-blokk li għad jispettaw lill-appellanti, ser jibqgħu suġġetti għall-amministrazzjoni tal-Awtorità tad-Djar. Bil-bini tal-*washroom*, l-appellanti qegħdin jimpedixxu lir-residenti l-oħra tal-blokk milli jkollhom aċċess għall-parti tal-bejt li huma ddeċidew li jibnu fuqha, u dan bi ksur tal-kundizzjoni 34 tal-Avviż Legali 34/1991 li jirregola li l-użu tal-bejt mir-residenti tal-blokk, li għandu jsir b'tali mod li l-oġġett imqiegħed jew imwaħħal fuq il-bejt tal-blokk, m'għandux ikun ta' żgombru u/jew ta' periklu għar-residenti tal-blokk. Il-Qorti tqis li dak li għamlu l-appellanti sar bi ksur ta' din il-kundizzjoni partikolari, u għalhekk anki dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat u tiċħdu.

Ir-raba' aggravju: *[ir-raġunijiet mogħtija fl-ittra uffiċjali mhumiex ġustifikati]*

33. L-appellanti jgħidu li mhux minnu li huma m'għandhomx titolu validu fil-liġi, u ladarba nħareġ il-permess mill-Awtorità tal-Ippjanar, huma kellhom jedd jibnu l-kamra. Il-Qorti tirritjeni illi dan l-aggravju wkoll jirrassenta fuq il-fieragħ, għaliex kif diġà ġie ppruvat, l-appellanti m'għandhom l-ebda titolu jew jedd kemm fuq l-appartament kif ukoll fuq l-arja tal-bejt inkwistjoni. Kuntrarjament għal dak li qegħdin jippretendu l-appellanti b'dan l-aggravju tagħhom, din il-Qorti tqis illi r-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-parti tal-bejt inkwistjoni hija okkupata mill-appellanti

meta dawn m'għandhom l-ebda titolu validu fil-liġi, qegħdin jagħmlu użu mill-bejt li huwa differenti minn dak li ġie miftiehem, kif ukoll l-parti tal-bejt fejn inbniet il-kamra mhijiex u lanqas mhija maħsuba li tkun għall-użu esklussiv tal-appellanti, imma hija maħsuba biex titgawda mir-residenti kollha li jgħixu fil-blokk. Tqis għalhekk li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

Il-ħames aggravju: *[l-awtoritajiet kienu infurmati u ma ressqu ebda oġġezzjoni għal dak li l-appellanti wrew l-intenzjoni li jagħmlu]*

34. L-appellanti jgħidu li minkejja li huma infurmaw lill-Awtorità tal-Artijiet b'dak li kienu ser jagħmlu, hija baqgħet ma ressqet l-ebda oġġezzjoni għall-iżvilupp propost minnhom, u għalhekk kien hemm element ta' tolleranza da parti tal-awtoritajiet għal dak li riedu jwettqu. Il-Qorti tirritjeni li din il-linja ta' ħsieb ukoll m'għandha l-ebda bażi legali jew loġika, għaliex donnhom l-appellanti jridu jgħidu li ladarba l-awtoritajiet ma oġġezzjonawx għal dak propost minnhom, l-appellanti kellhom il-jedd jibnu kamra fejn dehrilhom, għax hekk għamel ħaddieħor. Ċertament li dan mhux mod kif għandhom isiru l-affarijiet. Diġà intqal li l-fatt li l-Awtorità tal-Ippjanar ħarġet permess għall-bini ta' din il-kamra ma jfisser xejn, u ma jfissirx li l-appellanti kellhom titolu jew jedd jibnu fejn dehrilhom huma. L-uniku permess li kellu jinkiseb kien dak tal-Awtorità tad-Djar, kemm bħala komproprjetarja ta' numru ta' *units* minn fil-blokk, kif ukoll bħala l-awtorità li qiegħda tamministra l-blokk għan-nom tal-Gvern ta' Malta, u tali kunsens baqa' ma nkisibx. L-appellanti ma jistgħux jippretendu li huma ma kinux jafu li l-blokk huwa amministrat mill-Awtorità tad-

Djar, għaliex huma ilhom li daħlu f'relazzjoni ġuridika mal-appellata kważi tletin sena, minn kemm ilhom li ffirmaw il-konvenju għall-akkwist tal-appartament. Għal darb'oħra jiġi ribadit li anki li kieku l-appellanti akkwistaw sehem indiviż mill-bejt, xorta waħda huma ma setgħux jappropriaw żona tal-bejt biss għalihom, u fuqha jibnu kamra għall-użu esklussiv tagħhom, għaliex l-indiviżibbilità ta' dan il-jedd tfisser li proprju ħadd mis-sidien ma jista' jappropria xi żona għall-użu esklussiv tiegħu. Għaldaqstant tqis li anki dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu wkoll.

<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