MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

8 ta' Jannar 2019

Rikors Numru 63/2018

Audrey Borg

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Audrey Borg**ipprezentat fid-9 ta' Lulju 2018 li permezz tieghu ppremettiet is-segwenti:-

"Illi fl-20 ta' Gunju, 2018 l-appellanti giet notifikata b'ittra ufficjali (kopja annessa u mmarkata Dok. AB) illi permezz taghha giet notifikata bid-decizjoni ta' zgumbrament mehuda mill-apellata Awtorita' tal-Artijiet illi l-appellanti ghandha tivvaka l-fondi bin-numru 49, 50 u 51 fi Triq Sant'Antnin, Attard.

Illi r-raguni illi nghatat mill-appellata Awtorita' tal-Artijiet fl-istess ittra ufficjali hija illi l-kirja ghalqet fil-11 ta' Gunju 1997 u li l-appellanti baqghet tokkupa dan il-fond wara li skada l-perjodu, u dan skont l-Artikolu 9 subinciz (1) (c) tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi skont l-Artikolu 10 (1) tal-istess Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta d-decizjoni tal-izgumbrament ghandu jkun fiha r-ragunijiet kollha ghaliex din tkun ittiehdet, u ghalhekk l-unika raguni moghtija mill-Awtorita' tal-Artijiet ghad-decizjoni taghha ta' zgumbrament hija dik biss li skada l-perjodu ta' zmien specifikat fil-kuntratt, u cioe' fil-11 ta' Gunju 1997.

Illi fil-fatt il-kera dejjem baqghet tithallas mill-konjugi Borg fir-rigward tal-fond in kwistjoni u tigi ricevuta u accettata mill-appellata Awtorita' tal-Artijiet. Qabel il-mewt tieghu l-kera kienet tigi mhallsa mill-Avukat Joseph Borg, ir-ragel tal-appellanti. U wara l-mewt tieghu madwar ghaxar snin ilu, il-kera bdiet tigi mhallsa mill-appellanti u ricevuta u accettata mill-appellata Awtorita' tal-Artijiet. Ghalhekk il-kirja baqghet ghaddejja u issa l-Awtorita' tal-Artijiet ma tistax issostni legalment illi l-kirja tal-fond in kwistjoni skadiet fil-11 ta' Gunju

1997 u li l-appellanti baqghet tokkupa l-fond minghajr titlu. Tant hu hekk li kif ser jigi ppruvat waqt il-perkors u t-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, kwalunkwe komunikazzjoni mill-appellata Awtorita' tal-Artijiet dawn l-ahhar ghaxar snin kienet appuntu mal-appellanti.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, l-appellanti titlob umilment lil dan l-Onorabbli Tribunal joghgbu jhassar u jirrevoka d-decizjoni ta' zgumbrament notifikata lill-appellanti permezz tal-ittra ufficjali datata 15 ta' Gunju 2018 u notifikata lill-appellanti fl-20 ta' Gunju 2018, bl-ispejjez kontra l-appellata Awtorita' tal-Artijiet."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 31 ta' Lulju 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi l-Awtorita` ta' l-Artijiet innotifikat ir-rikorrenti b'ittra uffiċjali sabiex tħallas kontijiet pendenti kif ukoll tivvaka l-istess fond li jġib in-numri 49,50 u 51 fi Triq Sant'Antnin, Attard;*

2. *Illi ir-rikorrenti talbet lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex 'jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni ta' żgumbrament notifikata lill-appellanti' bl-aggravju jkun dak illi l-awtorita' tat bhala l-uniku raguni ghall-izgumbrament il-fatt li skada z-zmien tal-kuntratt u li ma hadetx in konsiderazzjoni l-fatt illi l-kera baqghet tigi mhallsa u accettata;*

3. *Illi Art7(2)(c) tal-Kap 563 jagħmilha l-funzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet illi "tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika" w'għaldaqstant kienet fid-drittijiet pjeni taghha meta hadet id-decizjoni li fuqha qed jigi maghmul dan l-appell.*

4. *Illi l-Awtorita' esponenti ghandha kull dritt skont Art 9(1)(c) tal-Kap 573 li tordna l-izgumbrament meta jkun skada l-perjodu taz-zmien specifikat f'kuntratt li jkun jaghti titolu u din il-klawsola ma taghmel l-ebda eccezzjoni ghal meta dak li jkun ikun baqa' jhallas il-kera u din tibqa' tigi accettata;*

5. *Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorita` tat ir-raġuni ghal dan l-izgumbrament skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, 'the duty to give reasons' kif ukoll skont Art 10(1) tal-Kap 573 u nnotifika bl-istess decizjoni, u r-ragunijiet li fuqha kienet imsejsa, lir-rikorrenti permezz ta' ittra ufficjali, liema ittra giet prezentata mar-rikors promutur u mmarkata bhala DOK AB;*

6. *Illi b'kull rispett ma jregix l-aggravju tal-appellanti illi din kienet l-unika raguni, bhal li kieku huwa b'xi mod legalment dovut illi jkun hemm iktar minn raguni wahda li fuqha trid tigi msejsa ordni ta' zgumbrament. Ir-raguni hija dik li biha giet notifikata r-rikorrenti u legalment hija bizzzejjed biex tohrog l-ordni ta' zgumbrament;*

Għaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talba mressqa quddiemu mir-rikorrenti fl-intier taghha stante li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt a bazi tar-ragunijiet suesposti."

Ra l-affidavits ta' Audrey Borg, ta' l-Avukat David Borg, ta' James Louis Borg u ta' Joseph Mifsud;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassitha aggravata b'decizjoni tal-Awtorita` ta' l-Artijiet komunikata lilha permezz ta' ittra ufficjali datata 15 ta' Gunju 2018 li permezz taghha giet mitluba tivvaka mill-fondi bin-numri 49, 50 u 51 fi Triq Sant'Antnin, Attard peress li l-kirja li kienet tgawdi fuq l-istess fondi ghalqet fil-11 ta' Gunju 1997.

Audrey Rose Borg stqarret illi l-fondi in kwistjoni ilhom mikrijin lilha u lir-ragel taghha, illum nieqes, ghal iktar minn tletin sena. Wara li gie nieqes zewgha, madwar ghaxar snin ilu, hija baqghat thallas il-kera regolari lill-Awtorita`. Tispjega li l-fondi in kwistjoni, li huma garaxx, ghandha bzonnhom minhabba n-nuqqas ta' mobilita` taghha u ghalhekk il-garaxx in kwistjoni huwa bzonnjuz biex hija tmur taqdi l-bzonnijiet taghha misjuqa minn terza persuna peress li hi ma ssuqx. Tispjega wkoll illi fit-triq hemm nuqqas kbir ta' parkegg u ghalhekk dan il-garaxx huwa importanti hafna ghaliha.

Dr. David Borg u James Louis Borg, it-tfal tar-rikorrenti, ikkonfermaw dak li gie mistqarr minn ommhom ir-rikorrenti.

Joseph Mifsud stqarr illi huwa jsuq il-vettura tar-rikorrenti biex johodha fejn ikollha bzonn u dana peress li r-rikorrenti ma ssuqx.

L-Awtorita` intimata min-naha taghha esebiet kuntratt ta' kirja bejn Dr. Joseph G. Borg u l-Kummissarju ta' l-Artijiet li bih l-istess Kummissarju kien qieghed jaghti lil Dr. Borg, b'titolu ta' kirja ghal tmien (8) snin, il-garage numru 49, Triq Sant'Antnin, Attard bil-kundizzjonijiet annessi mal-istess kuntratt.

Ikkunsidra:

Illi l-fatti ta' dan il-kaz huma pjuttost semplici. Ir-ragel tar-rikorrenti, illum defunt, kien ha b'kirja l-fond numru 49, Triq Sant'Antnin, Attard ghal perjodu ta' tmien snin mit-12 ta' Gunju 1989 versu l-hlas ta' mija u tmienja u tletin lira

maltin (LM138).[1] Mhux kontestat illi wara l-mewt tieghu, martu r-rikorrenti Audrey Borg, baqghat thallas il-kirja u tokkupa l-imsemmi garaxx, liema kera baqghat tigi accettata mill-Awtorita` ta' l-Artijiet u l-predecessur taghha.

Illi skond l-ittra ufficjali mibghuta mill-Awtorita` intimata fil-15 ta' Gunju 2018, li tinsab a fol. 3, u mertu ta' dan l-appell, l-istess Awtorita` talbet l-izgumbrament tar-rikorrenti abbazi tal-fatt li l-perjodu specifikat fil-kuntratt imsemmi iktar 'il fuq kien skada u dan ai termini tal-artikolu 9 (1) (c) tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar l-Artijiet tal-Gvern) u cioe`:

"9. (1) L-awtorita` kompetenti tista' tordna l-izgumbrament ta' kull persuna minn kull art u t-tnehhija minn hemm ta' kull oggett mobbli, meta:

(c) tibqa' okkupata wara li jkun skada l-perjodu ta' zmien specifikat f'kuntratt li jkun jaghti titolu,"

Illi l-Att XVII tal-2017 (Att Dwar Artijiet tal-Gvern) li ssostitwixxa, *inter alia*, l-Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar Zgumbrament minn Artijiet) ma rrendiex inapplikabbli d-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tal-Kodici Civili (Fuq il-Kera). Kwindi ladarba l-kuntratt ta' kirja odjern skada fl-1989 pero` l-Awtorita` intimata, jew il-predecessur taghha, baqa' jircievi l-kera kien qieghed isir tigdid tacitu tal-istess kirja. Mill-kuntratt esebit jirrizulta illi l-kirja kienet tithallas f'zewg rati indaqs, u cioe` fl-1 ta' Jannar u fl-1 ta' Lulju ta' kull sena.[2] Kwindi ai termini tal-artikolu 1536 tal-Kodici Civili:

"(1) Jekk, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu, jingħadd li l-kiri ġie mġedded taħt l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, għal żmien meqjus kif jingħad fl-artikolu 1532, minbarra għal dak li hu raba', illi l-kiri tiegħu jingħadd imġedded għaż-żmien li hu meħtieġ għall-ġabra tal-frottijiet ta' sena: Iżda, jekk il-kera jitħallas b'rati, il-kiri, ħlief fil-każ ta' raba', jingħadd imġedded għaż-żmien tal-ħlas ta' rata waħda."

Illi ghalhekk jekk is-sid, nonostante li l-perjodu ta' kera miftiehem ikun skada, ikun ippermetta lill-kerrej jibqa' jokkupa l-fond u jircievi l-kirja, biex tigi terminata l-kirja trid tigi osservata l-proeedura tal-*congedo* kif jipprovdi l-artikolu 1568 u cioe` *"Iżda, għal dak li hu bini, meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt kif jingħad fl-artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-egħluq taż-żmien kemm-il darba sid il-kera ma jagħtix avviż lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-anqas xahar qabel, jekk iż-żmien preżunt tal-kiri hu għal sena, jew ħmistax-il gurnata qabel, jekk dan iż-żmien hu għal anqas minn sena."*

Illi mill-atti jirrizulta illi l-Awtorita` intimata pprezentat ittra ufficjali datata 15 ta' Gunju 2018 fejn, *inter alia*, tat avviz lir-rikorrent li kellha intenzjoni li tittermina l-kirja u wkoll biex tivvaka mill-istess fond sal-15 ta' Lulju 2018.

[1] Ara kuntratt a fol. 27 *et seq*
[2] Kundizzjoni numru 1 annessa mal-ftehim ta' kera a fol. 28

Dan jissodisfa pjenement dak li jesigi artikolu 1568 tal-Kodici Civili. Kwindi, filwaqt li t-Tribunal jista' jifhem il-preokkupazzjoni tar-rikorrenti u wkoll it-tbatija li tali decizjoni tista' ggibilha, ma tistghax hlief tikkonferma d-decizjoni tal-Awtorita` intimata stante li ma tippekka bl-ebda mod, la proceduralment u lanqas fattwalment. Il-fatt li r-rikorrenti ghaddiet ghad-depozitu ta' kera ta' sena shiha riferibbilment ghas-sena 2018 ma jippregudika bl-ebda mod id-drittijiet tal-Awtorita` intimata. Hija giet interpellata biss biex thallas l-iskadenza sal-ahhar ta' Gunju 2018, wara liema giet interpellata biex tivvaka mill-fondi in kwistjoni. Kwindi l-fatt li r-rikorrenti iddepozitat il-kera minn Lulju sa Dicembru 2018 wara li gew intavolati dawn il-proceduri, bl'ebda mod ma jirrendi b'xi mod ineffettiva l-interpellazzjoni tal-15 ta' Gunju 2018.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jichad l-appell tar-rikorrenti u jilqa l-eccezzjonijiet tal-Awtorita intimata, u filwaqt jikkonferma d-decizjoni tal-Awtorita` intimata kif indikata fl-ittra ufficjali datata 15 ta' Gunju 2018 (Dokument A a fol. 3), ai termini tal-artikolu 16 (2) tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta jordna lir-rikorrenti tivvaka mill-fondi bin-numru 49, 50 u 51, Triq Sant'Antnin, Attard Malta fi zmien tliet (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur