MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

13 ta’ Mejju 2019

Rikors Numru 114/2018

Joseph u Catherine konjugi Buhagiar

Vs

Awtorita` tad-Djar

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta’ **Joseph u Catherine konjugi Buhagiar** ipprezentat fis-16 ta’ Novembru 2018 li permezz tieghu ppremettew is-segwenti:-

“

1. *Illi l-esponenti qegħdin jippreżentaw dan ir-rikors kontra l-Awtorita` tad-Djar biex jopponu l-iżgumbrament li l-Awtorita` intimata qiegħda tittenta tagħmel ai termini ta’ artikolu 12 (i) ta’ Kapitolu 573, permezz ta’ ittra ġudizzjarja bin-numru 3771/18, hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok. A;***

2. *Illi l-esponenti ingħataw mill-Awtorita` tad-Djar, titolu validu ta’ kera, permezz ta’ kuntratt ta’ kirja datat 21 ta’ Lulju 1997, tal-fond Unit 1 Block D, Flat 4, Triq Guże` Damato, Paola;*

3. *Illi l-esponenti f’dan il-perjodu dejjem okkupaw dan il-fond bħala l-unika residenza tagħhom u d-dettalji fuq id-dokumenti uffiċjali tagħhom, inkluż l-annessa karta tal-identita`, (****Dok. F****) qatt ma nbidlu minn mindu kienu allokati l-fond inkwistjoni;*

4. *Illi huma dejjem kienu puntwali fil-ħlasijiet tal-kirja riżultanti mill-istess kuntratt ta’ kera datat 21 ta’ Lulju 1997;*

5. *Illi fit-28 ta’ Frar 2017, l-intimata Awtorita` tad-Djar kienet bagħtet ittra lill- esponenti tgħarrafhom li ma kinitx l-intenzjoni tagħha li ġġedded il-kirja tal-fond in kwistjoni wara l-31 ta’ Marzu 2017 mingħajr ebda ġustifikazzjoni ta’ xejn, liema ittra hija hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok. B;***

6. *Illi l-esponenti wieġbu għal din l-ittra, permezz ta' ittra b'risposta datata 7 ta' Marzu 2017, fejn b'umilta` kbira talbu lill-intimata Awtorita` tad-Djar biex tgħidilhom x'kienet ir-raġuni wara tali deċiżjoni, hawn annessa u mmarkata bħala* **Dok. Ċ***;*

7. *Illi nsegwitu ta' din l-ittra, l-intimata Awtorita` tad-Djar bagħtet ittra oħra fil-21 ta' Marzu 2017 lill-esponenti, fejn intalbu jibagħtu jew iġibu l-kontijiet tad-dawl u l-ilma għal dawn l-aħħar ħames snin u cioe` għall-perjodu (2012-2017), kif ikkonfermat fl-anness dokument immarkat bħala* **Dok. D***;*

8. *Illi l-esponenti rrispondew għal din it-talba u pprovdew lill-intimata Awtorita` tad-Djar id-dokumenti rikjesti minnha, kif ikkonfermat fl-annessa kopja tal-ittra datata 23 ta' Marzu 2017, immarkata bħala* **Dok. E***;*

9. *Illi in segwitu ta' dan, l-esponenti ma' rċevew ebda komunikazzjoni ulterjuri mill-intimata Awtorita` tad-Djar, biex titlob aktar informazzjoni, tikjarifika u wisq anqas biex tinformahom dwar x'kien l-eżitu;*

10. *Illi fid-disgħa u għoxrin (29) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tmintax (2018) kienu nnotifikati b'ittra ġudizzjarja, f'indirizz postali li m'għandu ebda konnessjoni magħhom għajr li fih tgħix binthom, biex jiżgombraw mill-fond in kwistjoni, liema ittra ġudizzjarja saret ai termini tal-artikolu 9 et seq tal-Kap. 573;*

11. *Illi r-rikorrenti jridu u qegħdin jikkontestaw dan l-avviż ta' żgombru għar-raġuni li l-istess żgombru mill-fond mhuwiex ġust, stante li kif ikkonfermat fl-istess ittra ġudizzjarja huma għandhom titolu validu u di piu` huma dejjem użaw il-fond għall-iskop li ngħata lilhom u cioe` bħala l-unika residenza tagħhom u qatt ma kisru jew naqsu milli jwettqu imqar kundizzjoni waħda ndikata fil-kuntratt;*

12. *Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost l-iżgumbrament li qed tittanta tagħmel l-intimata Awtorita` tad-Djar, mhux biss mhuwiex ġust għaliex se jwassal biex koppja anzjana tispiċċa mingħajr saqaf fuq rasha, imma wkoll ma jsegwi ebda loġika għaliex jekk kemm-il darba se jispiċċaw żgumbrati minn darhom se jerġgħu jmorru jħabbtu l-bieb tal-istess intimata Awtorita` tad-Djar għall-assistenza, stante li m'għandhomx il-mezzi biex jassiguraw li jkollhom saqaf fuq rashom.*

13. *Illi kif wieħed jista' japprezza din is-sitwazzjoni ħolqot lill-esponenti ansjeta`, inkwiet u inċertezza dwar dritt ewlieni ta' kull bniedem li jgħix f'soċjeta' ġusta li tirrispetta d-dinjita' ta' kull individwu fi ħdanha; dak li jkollok saqaf fuq rasek.*

TALBA

Għaldaqstant għar-raġuni msemmija u għal dawk ir-raġunijiet l-oħra li jirriżultaw fil-kors tas-smigħ ta' dan ir-rikors, l-esponenti, filwaqt li jagħmlu referenza għall-provi kollha miġjuba minnhom u għall-provi kollha li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors qegħdin umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jiddikjara li l-iżgumbrament, ikkomunikat lill- esponenti permezz ta' ittra ġudizzjarja bin-numru 3771/18 huwa mingħajr bażi legali u dana salv kwalsijasi provvediment ieħor li dan it-Tribunal jidhirlu xieraq u opportun, u bl-ispejjeż kontra l-Awtorita` intimata."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` tad-Djar** ipprezentata fit-28 ta' Novembru 2018 li permezz taghha eccepixxiet s-segwenti:-

"Illi t-talba ghall-evizjoni hi gustifikata kif muri fl-ittra ufficjali li wasslet ghal dawn il-proceduri;

Illi l-atturi hallew il-post vojt u ilu hekk mitluq ghal hafna snin; u cioe' hemm non uso u anke bdil ta' destinazzjoni;

Illi wkoll l-atturi b'hekk kisru l-kondizzjonijiet tal-kirja kif ser jigi pruvat;

Illi dan il-fond hu mehtieg ghal min ghandu bzonn akkomodazzjoni socjali;

Illi l-esponenti ghamlu diversi spezzjonijiet u qatt ma sabu lil hadd fil-fond de quo. Ir-rikorrenti ammettew li kienu ilhom ma jghixu fil-fond `il fuq minn hames snin.

Ghaldaqstant it-talbiet attrici ma ghandhomx jigu milqugha."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Sema' t-trattazjoni;

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 25 ta' Ottubru 2018 li permezz taghha gew ordnati jizgumbraw mill-fond Unit 1, Block D, Flat 4, Triq Guze D'Amato, HE Paola, u dan ghas-segwenti ragunijiet:-

1. M'uzawx l-art jew ghamlu uzu differenti tal-art minn dak miftiehem;
2. Kisru jew naqsu li jwettqu imqar kundizzjoni wahda li tkun indikata fil-kuntratt li bis-sahha tieghu l-art tkun qed tigi okkupata.

Illi mill-provi jirrizulta illi r-rikorrenti gew koncessi l-fond in kwistoni b'kera minghand l-Awtorita` intimata b'kuntratt datat 21 ta' Lulju 1997 (Dok MM1 a fol. 30).

L-Awtorita` intimata, permezz tax-xhieda mressqa minnha, tishaq illi l-konjugi Buhagiar abbandunaw il-fond mikri biex marru joqghodu band'ohra u ghalhekk kisru kundizzjoni tal-kuntratt. Min-naha l-ohra il-konjugi Buhagiar jinnegaw illi huma abbandunaw il-fond mikri ghalkemm jammettu illi jqattghu certu ammont

ta' hin mhux fil-fond minhabba cirkostanzi ta' mard li kellha omm ir-rikorrenti Catherine Buhagiar u peress li wara l-mewt taghha huma bdew iqattghu hafna hin ghand it-tifla.

L-Awtorita` intimata tibbaza l-allegazzjonijiet taghha fuq il-fatt illi l-ispetturi taghha ghamlu numru ta' spezzjonijiet fejn ma sabux lill-konjugi Buhagiar fil-fond mikri u kif ukoll peress li mill-kontijiet tad-dawl jirrizulta illi l-konsum tad-dawl u l-ilma huwa wiehed minimu hafna u f'certu kazijiet xejn.

Illi dan it-Tribunal fela l-kontijiet tad-dawl u ilma ipprezentati mill-Awtorita` intimata minn fejn jirrizulta illi mill-2015 'l hawn il-konsum tad-dawl u l-ilma kien wiehed *de minimis*, b'hafna drabi l-kont tad-dawl ikun jirrelata biss ghall-kera tal-*meter*. Illi ghalhekk m'hemmx dubju illi l-konjugi Buhagiar ma kinux qeghdin jirrisjedu b'mod regolari fil-fond *de quo* ghaliex altrimenti kienu jikkonsmaw ferm iktar dawl u ilma. Dan certament isahhah l-argument tal-Awtorita` intimata li r-rikorrenti ma kinux qeghdin jabitaw fil-fond *de quo*. Min-naha l-ohra jirrizulta illi l-Karta ta' l-Identita` tar-rikorrenti turi l-fond *de quo* bhala l-indirizz taghhom.

Illi mid-dokumenti esebiti mill-Awtorita` intimata jirrizulta li saru s-segwenti spezzjonijiet:-

1. Saru spezzjonijiet fis-17 ta' Settembru 2015 u fid-19 ta' Ottubru 2015 fejn l-ispetturi gew infurmati minn xi girien li r-rikorrenti kienu qeghdin joqoghdu gewwa z-Zurrieq;
2. Spezzjoni fit-8 ta' Frar 2017 fejn ma nstab hadd fil-fond *de quo;*
3. Spezzjoni fis-6 ta' Novembru 2017 fejn ma nstab hadd fil-fond *de quo;*
4. Spezzjoni fil-15 ta' Novembru 2017 fejn ma nstab hadd fil-fond *de quo;*
5. Spezzjoni mhux datata fil-fond Tulip Court, Flat 6, Triq Vincenzo Caruana Zurrieq fejn kienu fil-post ir-rikorrenti u skond l-ispettur Gratian Francica qalulu li ma kinux qeghdin jghixu gewwa Rahal Gdid ghal dawn l-ahhar hames snin u li kienu jippreferu jghixu z-Zurrieq.

Ikkunsidra:

Illi r-ragunijiet moghtija mill-Awtorita` intimata ghall-izgumbrament tar-rikorrenti huma s-segwenti:

1. M'uzajtx l-art jew ghamilt uzu differenti tal-art minn dak miftiehem;
2. Ksirt jew inqast milli twettqa imqar kundizzjoni wahda li tkun indikata fil-kuntratt li bis-sahha tieghu l-art tkun qed tigi okkupata.

Illi skond l-affidavit ta' Mario Magro, ufficjal tal-Awtorita` intimata, it-tieni raguni tirrelata ma ksur ta' klawsola 12 tal-kuntratt datat 21 ta' Lulju 1997 fejn

gie stipulat, fost affarijiet ohra, illi l-fond jintuza mir-rikorrenti ghal skop ta' abitazzjoni biss u cioe` "*Il-fond qed jinkera lill-inkwilin ghal skopijiet ta' abitazzjoni biss, u l-fond jew parti minnu ma jistghax jintuza ghal xi skop iehor minghajr il-kunsens bil-miktub tal-Kummissarju ta' l-Artijiet jew id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali.*"

Illi t-Tribunal jirrileva illi ma ngabet l-ebda prova illi qieghed isir xi skop iehor ghajr dak ta' abitazzjoni. Dan gie konfermat ukoll minn Mario Magro fil-kontro-ezami tieghu tal-25 ta' Frar 2019. Illi ghalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma li t-tieni raguni moghtija fl-ittra ufficjali tal-25 ta' Ottubru 2018 mhijiex wahda valida skont il-ligi.

Ir-raguni l-ohra moghtija mill-Awtorita` intimata hija illi l-art, f'dan il-kaz il-fond *de quo,* ma ntuzax jew sar uzu differenti minn dak miftiehem. Illi skond il-ftehim su citat il-ftehim kien jistipula li dan il-fond jintuza ghal skop ta' abitazzjoni. Kif gie diversi drabi ritenut mill-Bord Li Jirregola l-Kera il-fatt li persuni, normalment anzjani, jmorru f'dar tal-anzjani ma jwassalx sabiex awtomatikament ikun hemm in-nuqqas ta' uzu ta' fond partikolari u li allura s-sid ma jkunx jista' jirriprendi pussess tal-istess fond.

Illi f'dan ir-rigward it-Tribunal se jiccita biss wahda mid-diversi sentenzi li nghataw u cioe` **George Felice vs Gianni Cini** (Qorti ta' l-Appell 28 ta' Gunju 2001) fejn intqal is-segwenti:

"*...indubbjament biex wiehed ikun sodisfatt li l-inkwilin ikun definittivament abbanduna l-fond lokat, u biex il-gudikant ikollu dik ic-certezza li twasslu biex jippriva lill-inkwilin mid-dar ta' abitazzjoni u residenza abitwali tieghu, zgur kien mehtieg it-trapass ta' zmien ferm itwal. Dan multa magis meta s-sid la jkun irnexxielu jgib u lanqas ikun minimament ipprova jgib xi forma ta' sostenn jew korroborazzjoni ghall-allegazzjoni tieghu tan-non uso bil-prova ta' fatti li l-inkwilin kien assuma residenza band'ohra. Fost dawn kienu jkunu indikati l-provi dwar fejn kien qed joqghod attwalment l-inkwilin, dwar jekk kienx zvojta l-fond lilu mikri mill-effetti personali tieghu, u qabad u qieghdhom band'ohra; dwar jekk kellux registrazzjoni tal-vot tieghu fuq fond differenti; dwar jekk kienx jircievi korrispondenza jew kontijiet fuq xi fond iehor; dwar jekk kellux il-karta ta' l-identita tieghu registrata band'ohra. Dawn kollha kienu ftit mic-cirkostanzi li, jekk provati, setghu iwasslu lill-Bord ghall-konviciment li veramament kien hemm dak in-non uso tal-fond mikri lill-inkwilin.*

...

Hija hawn rilevanti l-gurisprudenza tista' tghid pacifika in materja li tistabilixxi l-principju li meta persuna anzjana tmur tghix ma' uliedha jkollha gustifikazzjoni biex ma tibqghax fizikament tabita jew tuza l-fond lokat. Izda dan ma jfissirx li tali nuqqas ta' uzu seta' jammonta ghal tibdil ta' destinazzjoni proprju ghaliex ma setghax jigi eskluz illi l-inkwilin jsib ruhu f'cirkostanzi li fihom ikollu jew jirritorna fil-fond li fuqu kellu titolu ta' inkwilinat ghax ma jkunx ghadu possibbli ghalih li jibqa' joqghod jew mal-familjari jew f'residenza ta' anzjani jew band'ohra.

Fil-fehma ta' din il-Qorti ma jistghax jinghad li meta l-appellant mar joqghod ghand bintu, huwa kellu akkomodazzjoni alternattiva ghalih...billi ma giex ippruvat li l-appellant kellu xi titolu biex jokkupa l-fond appartenenti lil bintu u zewgha....ghalhekk fic-cirkostanzi ma jistghax jinghad li kien hemm abbandun tal-fond li jammonta ghal tibdil ta' destinazzjoni tal-fond bil-fatt li l-appellant ma baqghax jorqod fil-fond ghal raguni valida. Del resto ma hemm l-ebda obbligu li l-inkwilin jorqod fil-fond lilu mikri. Lanqas ma jista' jinghad li l-appellant kellu akkomodazzjoni alternattiva tal-fond.

...

Din il-Qorti kolleggjalment komposta kellha okkazzjoni recentement tiddeciedi kaz simili ghal dak prezenti fil-kawza "Lino Bonnici vs Michelina Livori" fit-30 ta' Novembru 1983, fejn wara li osservat illi "kif inhu risaput jigri ta' spiss fost nies ta' eta` avvanzata, li jkunu jghixu wahedhom li dawn imorru, ghal ragunijiet ta' sahha, jew ragunijiet ohra, jghixu gewwa istitut jew sptar, jistghu dejjem ikomplu jzommu darhom biex jekk jiddejjqu jew ifiequ ikunu jistghu jirritornaw fiha, u illi "il-fatt li dawn in-nies jghixu ghal zmien twil gewwa sptar jew istitut, ma jfissirx li ghalhekk huma ghandhom alternative accomodation f'dak l-isptar jew istitut, u li kwindi s-sid jista' jiehu lura r-residenza mikrija lilhom minghajr ma joffri alternatrive accomodation..." (Mary Abela pro et noe vs Joseph Camilleri, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-22 tq' April 1986)."

Dan l-istess hsieb jinsab traccjat fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell kolleggjalment komposta fil-kawza fl-ismijiet **Inez Agius et –vs- Jane Scicluna,** 8 ta' Novembru 1994. Fiha jinghad illi nonostante illi l-inkwilina kienet ilha ghal xi 9 jew 10 snin tghix ma' bintha, l-fatt li baqghet thallas ilkera, halliet hwejjigha u l-ghamara fil-fond dawn huma provi sodi li jiddemostraw li non si tratta ta' abbandun.

Illi fil-kaz odjern jidher bic-car illi r-rikorrenti qatt ma kellhom l-intenzjoni li jabbandunaw ir-residenza taghhom, ghalkemm huwa veru li huma wrew ix-xewqa mal-Awtorita` intimata li jinghataw fond alternattiv fiz-Zurrieq. Min-naha l-ohra jirrizulta illi huma kienu qeghdin jghixu b'mod regolari mat-tifla taghhom ghar-ragunijiet spjegati minnhom. Pero` l-fatt li huma qeghdin jghixu mat-tifla taghhom ma jfissirx illi huma abbandunaw il-fond mikri lilhom mill-Awtorita` intimata. Ma ngabitx perezempju xi prova illi dan il-fond thalla fi stat ta' abbandun jew inkella saritlu tant hsara dovut ghal xi negligenza tar-rikorrenti. Illi l-fatt li qeghdin jghixu mat-tifla ma jistghax jitqies illi huwa xi fatt permanenti ghaliex jekk ghada pitghada t-tifla taghhom tiehu l-istat taghha allura m'hemmx garanzija ghalihom li ma jkunx hemm bdil fic-cirkostanzi taghhom.

Illi t-Tribunal jifhem illi l-Awtorita` intimata ghandha pressjoni kbir biex talloka r-residenzi taghha lil numru kbir ta' applikanti. Pero` ladarba r-rikorrenti m'ghandhom l-ebda fond taghhom alternattiv ma tistghax taqbad u tizgumbrahom ghaliex marru ghal perjodu joqoghdu ma' binthom ghaliex din ic-cirkostanza tista' tinbidel mil-lum ghal ghada. Di piu` ma gie ppruvat bl-ebda mod li r-rikorrenti abbandunaw l-imsemmija dar biex iffissaw ir-residenza taghhom gewwa z-Zurrieq. Ma giex ippruvat dak l-animu ta' abbandun. Pjuttost bil-kontra, ghax fi kliem l-ispettur tal-Awtorita intimata, Gratian Francia, meta

huwa ltaqa’ maghhom fil-fond tat-tilfa huma qalulu li ghalkemm huma kienu qeghdin joqoghdu z-Zurrieq huma xtaqu jzommu l-post ta’ Rahal Gdid.

Illi filwaqt li dan it-Tribunal jaqbel illi fejn ikun qieghed isir abbuz lampanti l-Awtorita` intimata tiehu dawk il-passi necessarji biex il-fondi allokati ghal akkomodazzjoni socjali jigu mqassma lil min verament ghandu bzonn, min-naha l-ohra ma jsibx gust li persuna li m’ghandha l-ebda fond taghha alternattiv tispicca f’nofs ta’ triq. Hawnhekk mhux qed nitkellmu fuq kirjiet privati fejn hemm is-suq li jirregolahom. Hawnhekk qed nitkellmu fuq servizz socjali importanti u filwaqt li t-Tribunal jaqbel li m’ghandux ikun hemm abbuz minnu, lanqas ma jista’ wiehed jippriva lil zewg anzjani minn darhom ladarba m’ghandhom l-ebda fond alternattiv iehor. Il-fatt li r-rikorrenti ghazlu li ghal xi zmien jghixu ma’ binthom ma jfissirx illi l-fond ta’ binthom jista’ jigi konsidrat taghhom jew li ghandhom xi titolu fuqu.

Illi ghalhekk it-Tribunal se jkun qieghed jannulla d-decizjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenut fl-ittra ufficjali datata 25 ta’ Ottubru 2018 mibghuta lir-rikorrenti.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jilqa’ l-appell tar-rikorrenti u jichad ir-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez a karigu tal-Awtorita` intimata.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur