



MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

11 ta' Gunju 2019

Rikors Numru 129/2018

Giuseppe sive Joseph Perini

Vs

L-Awtorita` tad-Djar

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Giuseppe sive Joseph Perini** ipprezentat fis-7 ta' Dicembru 2018 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

“ILLI permezz ta' Ittra Uffiċjali maħruġa fuq istanza tal-Awtorita' tad-Djar bin-Numru: 4134/2018, u notifika lill-esponenti, l-Awtorita' Intimata interpellat lill-esponenti sabiex jiżgombra mill-fond 47, Blokk 3, Triq iż-Żewġ Mini, Isla, Malta fi żmien tletin (30) ġurnata min-notifika tal-istess;

ILLI l-esponenti gie notifikat bl-Ittra Uffiċjali kontenenti l-imsemmija decizjoni fit-23 ta' Novembru 2018 u perċio' qiegħed jintavola dan ir-rikors entro l-perjodu ta' għoxrin (20) jum hekk kif stipulat fl-Artikolu 12 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta;

ILLI l-esponenti jhoss ruħu aggravat minn din l-ordni ta' żgumbrament tal-Awtorita' Intimata, u għalhekk qiegħed jipprevalixxi ruħu mill-fakolta' mogħtija lill-u għaldaqstant qed jintavola dan l-umli rikors quddiem dan l-Onorabbli Tribunal sabiex permezz tieghu jopponi għat-talba għall-iżgumbrament u dan kollu ai termini tal- Artikolu 12 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta;

ILLI fl-ewwel lok u in linea preliminari, l-Ittra Uffiċjali mibgħuta mill-Awtorita' Intimata kontenenti l-imsemmija ordni hija nulla u rrita stante li din hija redatta b'mod lakoniku għall-aħħar u skarna minn raġunijiet b'tali mod u manjiera illi ma huwiex possibbli għall-esponenti li jiddetermina r-raġuni għall-iżgumbrament u dan kuntrarjament għal dak li

jistipula l-Artikolu 10 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta li jagħmilha ċara li "id-deċiżjoni tal-iżgumbrament għandu jkun fiha r-ragunijiet kollha għaliex din tkun ittiegħdet..."; ILLI fit-tieni lok u mingħajr pregudizzju għas-suespost it-talba tal-Awtorita' Intimata għall-iżgumbrament hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, stante li mhux minnu dak li qed jiġi allegat mill-Awtorita' Intimata u cioe' li l-esponenti qiegħed jikkupa l-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, u dan kif ser jirriżulta waqt il-provi u t-trattazzjoni tal-kawża;

ILLI dejjem mingħajr pregudizzju għas-suespost, l-onus probandi li l-esponenti qiegħed jikkupa l-fond de quo mingħajr ebda titolu validu fil-liġi tinkombi unikament fuq l-Awtorita' Intimata u dan in vista tal-principju espress mill-liġi u abbraccjat mill-gurisprudenza illi min jallega irid jipprova – qui allegat probat – stante li l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah a dan kollu a tenur tal-Artikolu 562 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

ILLI fi kwalunkwe każ l-esponenti għandu titolu validu fil-Liġi, stante li l-kirja de quo għaddiet għandu mingħand il-familjari immedjati tiegħu u dan kif ser jirriżulta mill-provi u t-trattazzjoni tal-kawża.

GHALDAQSTANT u in vista tas-suespost l-esponenti umilment u bir-rispett jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal jogħgħbu:

- 1. Jiddikjara li l-ordni għall-iżgumbrament tal-Awtorita' Intimata komunikata lill-esponenti tramite l-Ittra Uffiċjali bin-Numru 4134/18 ma tiswiex u hija waħda mingħajr ebda bażi legali."*

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 18 ta' Dicembru 2018 li permezz tagħha eccepjet is-segweni:-

"Illi r-rikorrent ma għandu ebda titolu validu fil-liġi biex izomm il-fond mertu tar-rikors u tal-ittra uffiċjali ta' eviżjoni. Ir-rikorrenti jgħid li l-ittra uffiċjali ma ndikat ebda raguni għall-iżgumbrament imma fl-istess nifs tindika li l-istess ittra fil-fatt tafferma li r-rikorrenti qed jikkupa il-post mingħajr titolu;

Illi r-rikorrenti hi zbaljata meta tindika li hi l-Awtorita' li trid tipprova li Giuseppe Perini ma għandux titolu – l-ewwelnett għax hadd ma jista jkun tenut jagħmel prova negattiva u t-tieninett għaliex jekk ir-rikorrenti qed jispera li jkompli jikkupa l-fond, hu jrid ikollu titolu u jispetta lilu jipprova x'inhu dan it-titolu. Filfatt hu qed jgħid li għandu titolu ta' kera – jekk hu hekk sta għalih li jippruvah.

Illi l-uniku inkwilin rikonoxxut kien hu r-rikorrent certu Emmanuele Perini li kien jgħix wahdu fil-fond de quo. Ir-rikorrent jgħix ma' martu Victoria fil-fond Block, Maisonette 14, Sofia Str., Bormla. Il-kontijiet tad-dawl u ilma minn Novembru 2017 sa Jannar 2018 jaqraw li ma kienx hemm konsum fil-fond de quo.

Illi hu għal din ir-raguni li jispetta lilu jipprova t-titolu li qed jallega li għandu. Għalhekk l-ittra uffiċjali hi korretta meta bhala raguni għall-iżgumbrament tindika in-nuqqas ta' titolu.

Illi filfatt il-liġi stess tindika n-nuqqas ta' titolu bhala wahda mir-ragunijiet għaliex jista' jsir iżgumbrament minn fondi governattivi;

Illi l-inkwilin rikonoxxut fil-fond de quo kien Emmanuele Perini li miet fl-24 ta' Ottubru 2014. F'Marzu 2016 ir-rikorrent talab li jigi rikonoxxut bhala inkwilin. Din l-istess talba turi li r-rikorrent kien jaf li hu mhuwiex rikonoxxut u mhuwiex inkwilin.

Illi fil-fatt mal-mewt ta' Emmanuele Perini l-Awtorita' tad-Djar ma kellhiex obbligu li tirrikonoxxi bhala inkwilin anke persuna li tkun qed tghix mal-inkwilin rikonoxxut. Ghalhekk ir-rikorrenti talab ir-rikonoxximent.

Illi l-Awtorita' tad-Djar meta tara lil min ser talloka il-fond li jkun tbattal mhux biss tara l-bzonn tal-persuna imma tara wkoll il-lista ta' applikanti u perezempju l-kobor tal-post – ghax perezempju tkun hela jekk post li jista' jesa' familja ta' erbgha jigi allokati lil persuna li qiegħda wahedha.

Illi l-Awtorita' għandha dritt li talloka l-postijiet li jitbattlu mill-inkwilin rikonoxxut lil min jidhrilha hi li jkun l-aktar meritevoli.

Ir-rikorrenti ovvjament irid jaqbez lil kull min ilu japplika u lil min jista' jkun aktar fil-bzonn minnha. Anzi martu li wkoll tokkupa post tal-Gvern b'kera baxxa tippretendi li fil-fond tagħha tigi rikonoxxuta bintha biex hi tidhol inkwilina fil-post li qabel kien mikri lil Emmanuele Perini, li jigi hu r-rikorrent.

Illi ghalhekk saret l-ittra ufficjali li titlob l-izgumbrament skont il-ligi.

Għaldaqstant it-talba attrici ma għandhiex tigi milqugħa.”

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet;

Ra li r-rikors thalla għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent hassu aggravat b'decizjoni kif kontenuta f'ittra ufficjali datata 20 ta' Novembru 2018 li permezz tagħha hu u Antonia Perini gew ordnati jizgumbraw mill-fond bin-numru 47, Blokk 3, Tirq iz-Zewg Mini, Isla u dan peress li l-fond kien okkupati minnhom mingħajr ebda titolu validu fil-ligi. Minn din id-decizjoni għamel appell biss ir-rikorrent Giuseppe Perini.

Mario Magro, rapprezentant tal-Awtorita' intimata, stqarr illi l-fond Dar 1 (illum 47), Blokk 3, Tirq iz-Zewg Mini, Isla kienet giet mikrija mill-Kummissarju tal-Artijiet lil Salvatore u Carmela Perini. Fit-22 ta' Jannar 1980 id-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Socjali irrikonoxxa lil Emanuel u Marietta Perini *in solidum* bhala l-kerrejja wara li gew nieqsa l-genituri tagħhom.

F'Marzu 2016 ir-rikorrent kien talab lill-Awtorita` intimata sabiex jigi rikonoxxut bhala inkwilin in vista li huh Joseph Perini kien miet f'Ottubru 2014. Ghalhekk l-Awtorita` bdiet il-process tar-rikonoxximent, fejn fost affarijiet ohra jsiru spezzjonijiet sabiex jigi verifikat jekk l-applikant ikunx qieghed jghix fil-fond li dwaru tkun saret it-talba ghar-rikonoxximent. Jispjega li minn spezzjonijiet li saru irrizulta li l-fond ma kienx qieghed jigi abitat u minkejja li ntbaghtu xi ittri biex ir-rikorrenti jipprovdihom il-kontijiet tad-dawl u ilma, dawn l-ittri baqghu ma gewx imwiegba. Xehed ukoll illi l-Awtorita` rrizultalha illi r-rikorrent u martu Antonia Perini zzewgu f'Ottubru 2015. Antonia Perini diga kienet qieghdha tokkupa proprjeta tal-Awtorita` intimata b'kera pero` l-intenzjoni tal-koppja Perini kien li jzommu z-zewg proprjetajiet sabiex ikollha fejn toqghod bint Antonia Perini.

Ix-xhud spjega wkoll illi ghalkemm ir-rikorrent kien jigi hu l-inkwilin rikonoxxut minnhom, ir-rikonoxximent ma kienx xi wiehed awtomatiu izda r-rikorrent ried jigi assessjat, jigi stabbilit x'assi ghandu u jekk ma' jghaddix mit-test tal-mezzi jibda process gdid ta' kirja gdida.

Ronald Iles, spettur mal-Awtorita` intimata, xehed illi huwa wettaq diversi spezzjonijiet fir-rigward tal-fond *de quo* u nnota li l-post ma kienx qieghed jigi abitat. Huwa spjega wkoll illi jiehu certa informazzjoni min-nies tal-akwata pero` ma kienx f'posizzjoni li jghid min kienu dawn in-nies. Ix-xhud ikkonferma li l-Karta ta' l-Identita tar-rikorrent tghajjat lill-post in kwistjoni u huwa wkoll registrat bhala elettur fl-istess fond. Jispjega li f'okkazjoni minnhom kienu f'fissaw appuntament biex issir spezzjoni permezz ta' ittra. Madankollu meta accedew fuq il-post fid-data tal-appuntament ma fethilhom hadd. Wara xi granet cemplitilhom Antonia Perini u ghamlu appuntament iehor u kienu prezenti kemm Antonia u kif ukoll ir-rikorrent.

Ir-rikorrent xehed permezz ta' affidavit fejn stqar illi huwa ghandu tlieta u tmenin (83) sena. Jispjega li huwa dejjem ghex fil-fond in kwisjtoni mal-familja tieghu u meta miet huh Emanuel Perini huwa baqa' jghix hemm u baqa' jhallas il-kera. Huwa jistqarr illi huwa dejjem baqa' jghix fl-istess post pero` johrog mid-dar filghodu kmieni u jirritorna tard fl-ghaxija peress li jmur iqatta' ftit talhin il-hanut tat-tifla tal-mara tieghu. Jispjega li huwa ghandu wkoll problema ta' smiegh u ghalhekk ma jeskludix li jekk habbtulu l-ispetturi tal-Awtorita` huwa ma semgahomx.

In kontro-ezami ir-rikorrent stqarr illi huwa jghix ma' martu u jorqdu darba fil-fond tal-Isla u darba fil-fond ta' Bormla.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel aggravju tar-rikorrent huwa fis-sens illi l-ittra ufficjali *de quo* hija nulla u rrita stante li hija redatta b'mod lakoniku għall-ahhar u skarna minn ragunijiet b'tali mod u manjiera illi ma huwiex possibbli għalih jiddetermina r-raguni għall-izgumbrament u kwindi ma tissodisfax dak rijest f'artikolu 10 (1) tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta li jgħid is-segwenti : “*Id-decizjoni tal-izgumbrament għandu jkun fiha r-ragunijiet kollha għaliex din tkun ittiehdet.*”

Illi t-Tribunal josserva illi ai termini tal-artikolu 9 tal-Kapitolu 573 l-istess ligi tistipula l-istanzi fejn l-Awtorita` intimata tista' tordna l-izgumbrament fejn fis-sub-inciz (a) insibu illi dan jista' jsir jekk l-art “*tkun okkupata minn dik il-persuna mingħajr ebda titolu validu fil-ligi.*” Illi t-Tribunal isib li l-Awtorita` intimata issodisfat ir-rekwiziti ta' artikolu 10 (1) u r-raguni mogħtija mill-istess m'għandha bzonn ta' l-ebda elaborazzjoni biex tinftiehem. B'hekk l-ewwel aggravju qieghed jigi michud.

It-tieni aggravju huwa fis-sens illi mhux minnu li r-rikorrent qieghed jokkupa l-istess fond mingħajr titolu validu fil-ligi. Hawnhekk ir-rikorrent jishaq li għandha tkun l-Awtorita` intimata li ggib prova li r-rikorrent m'għandux titolu validu fil-ligi u mhux huwa u dan abbazi tal-principju *qui allegat probat*. It-Tribunal ma jaqbel xejn ma' dan ir-ragunament. Jekk ir-rikorrent qieghed jallega li huwa għandu titolu huwa jrid jipprova dan u mhux l-Awtorita` intimata. Fil-fatt ir-rikorrent qieghed jallega illi huwa għadu titolu validu fil-ligi stante lil-kirja *de quo* għaddiet għandu mingħand il-familjari immedjati tieghu.

Illi l-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta jiddefinixxi t-terminu “kerrej” bhala “**l-persuna li fuqu hija registrata l-kirja mal-awtorità kompetenti jew li qed jokkupa l-art b'titolu ta' kirja.**” Illi fis-sottomissjonijiet orali d-difensur tar-rikorrent sahaq illi r-rikorrent jaqa' fit-tieni parti ta' din id-definizzjoni, u cioe` li qieghed jokkupa l-fond b'titolu ta' kera. Huwa jsostni li wara l-mewt tal-genituri tar-rikorrent, il-kirja għaddiet fuq huh Emanuel Perini *ex lege*. It-Tribunal ma jaqbilx ma' din is-sottomissjoni stante li mid-dokumenti esebiti mill-Awtorita` intimata jirrizulta illi fl-1980 kien sar rikonoxximent vera u proprju tal-ahwa tal-inkwilin da parti tad-Dipartiment ta' l-Artijiet.¹ Ir-rikorrent ikompli jishaq illi daqskemm għaddiet fuq hutu, il-kirja *de quo* daqstant iehor għaddiet fuqu. Id-difensur tar-rikorrent ikompli jsahhah l-argument tieghu b'referenza għall-ittra mibghuta mill-Awtorita` intimata (fol. 30) fejn jingħad illi l-istess Awtorita` kienet qieghda tittermina l-kirja u kwindi, skond ir-rikorrent, kienet qieghda tagħraf li hemm kirja. Illi t-Tribunal ma jaqbilx illi b'dak li ngħad fl-imsemmija ittra kien hemm xi tip ta' rikonoxximent tar-rikorrent. Dak li kien qieghed

¹ Dokument MM1 a fol. 20

jinghad fl-istess ittra kien biss li kienet qieghda tigi terminata l-kirja, il-kirja mhux li kellu r-rikorrent, izda li kellu huh Emanuel Perini u dana stante l-mewt tieghu. Id-difensur tar-rikorrent jipponta wkoll lejn *inspection report* (a fol. 59) redatt fil-5 ta' Gunju 2018 li jghid is-segwent "For the inspection we found Mr. Giuseppe Perini I.D. 405336M who is the twin brother of the legal tenant Mr. Emanuel Perini and is registered as a tenant at the subject residence (as on CDB) and his wife Ms. Antonia Perini ID 497647 who is registered on the CDB as tenant at Blk C, Triq Sofija, Bormla." Minn din id-dicitura r-rikorrent jishaq illi allura l-istess Awtorita` qieghdha taghrfu bhala "tenant". Illi t-Tribunal huwa tal-opinjoni li dan huwa xi ftit tigbid tal-argument nonostante li t-terminu uzat forsi mhux l-iktar wiehed indikat fic-cirkostanzi, pero` certament il-fatt li f'*inspection report* ufficjal tal-Awtorita` nizzel il-kelma "tenant" dan ma jfissirx illi r-rikorrent nghata xi rikonoxximent mill-Awtorita` intimata. Madankollu t-Tribunal huwa tal-opinjoni illi l-ufficjali tal-Awtorita` ghandhom ikunu iktar precizi u korretti fir-rapporti taghhom.

Illi t-Tribunal jirrileva illi ghalkemm sar hafna dibattitu fuq fejn qieghed jghix ir-rikorrent, din hija kwistjoni, sa certu punt, marginali u dan in vista li l-Awtorita` intimata odnat li r-rikorrent jizgombra mill-fond abbazi tan-nuqqas ta' titolu.

Illi l-provi prodotti mir-rikorrent huma iktar diretti sabiex jippruvaw illi huwa ghadu jokkupa l-fond in kwistjoni. Illi kif diga gie accennat iktar 'il fuq, l-ittra esebita a fol. 30 bl-ebda mod ma taghti konfront lir-rikorrent ghalkemm hemm miktub "*Ghandi ngharraf illi ma hijiex l-intenzjoni tal-Awtorita` tad-Djar li ggedded il-kirja tal-fond hawn fuq imsemmi wara t-30 ta' Gunju 2018.*" L-ewwel u qabel kollox jigi osservat illi l-istess ittra hija nieqsa minn indikazzjoni lil min kienet mibghuta. Nonostante dan, ghalkemm fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal l-istess ittra mhux redatt bl-iktar mod felici, id-dicitura tal-istess ittra ma tammontax ghal xi rikonoxximent ta' kirja favur ir-rikorrent.

Illi filwaqt li huwa minnu li l-Awtorita` intimata kienet talbet permezz ta' ittra datata 22 ta' Marzu 2016 sabiex ir-rikorrent jibghatilha xi informazzjoni, inkluz dokumenti tad-dhul tas-sena 2015, infurmatu wkoll illi minghajr tali informazzjoni t-talba tieghu ghar-rikonoxximent ma setghetx tigi processata. Jirrizulta wkoll illi hija procedura tal-Awtorita` illi meta jkun hemm talba simili ghar-rikonoxximent f'kirja jsiru spezzjonijiet biex jigi konfermat li l-applikant ikun verament qieghed jokkupa l-fond li ghalih talab ir-rikonoxximent. Minn dawn l-ispezzjonijiet irrizulta illi l-fond ma kienx qieghed jigi abitat. Ir-rikorrent fix-xhieda tieghu qal li huwa minn dejjem abita fil-fond *de quo* ghalkemm in kontro-ezami huwa stqarr illi huwa u martu jorqdu fil-fond darba iva u darba le. Illi t-Tribunal ma tqisx din ix-xhieda bhala wahda kredibbli u hija konvinta li r-rikorrent abbanduna l-fond *de quo* u qieghed jghix ma' martu fil-fond taghha ta'

Bormla. Illi m'ghandux mis-sewwa lanqas u m'hemmx wisq logika illi koppja mizzewga tghix gurnata f'fond u gurnata ohra f'fond iehor.

Illi pero` lil hinn mill-kwisjtoni dwar fejn qieghed jghix ir-rikorrent, il-fatt hu li r-rikorrent bl-ebda mod ma rnexxielu jipprova illi huwa ghandu xi titolu fuq il-fond *de quo*. Kienu biss huh u ohtu li kienu gew rikonoxxuti bhala inkwilini. Ghal xi raguni huwa ma kienx talab li jigi rikonoxxut meta giet nieqsa ommu. Dan jista' jkun dovut illi f'dawk is-snin huwa ma kienx joqghod fil-fond in kwisjtoni tant li mir-Registru Elettorali ippublikat f'Ottubru 1980 ir-rikorrent ma jirrizultax li kien registrat bhala elettur fl-istess fond.² Jidher car li anki jekk huwa minn dejjem ghex fil-fond in kwistjoni, kien hekk qieghed jghix minghajr il-permess u l-awtorizzazzjoni tas-sid tal-post, il-Gvern ta' Malta jew l-awtoritajiet li jirraprezentawh, u ghalhekk minghajr ebda titolu.³ F'dan il-kuntest ghandha ragun l-Awtorità konvenuta tghid li r-rikorrent m'ghandux titolu validu fil-ligi sa fejn hi kkoncernata hi, stante li la qatt gie rikonoxxut fil-kirja, u qatt ma nghata permess jew awtorizzazzjoni sabiex jabita fil-fond

Huwa fatt maghruf li l-Awtorità tad-Djar ghandha sistema ta' punti li talloka fuq bazi ta' mertu ghall-kazijiet li jitressqu quddiemha, u li min jigi allokat fond minghandha ghall-kiri jkun issodisfa r-rekwiżiti imposti mill-istess Awtorità, u dan sabiex jigi assigurat li dawn il-fondi verament jinkrew lil min ghandu bżonn akkomodazzjoni soċjali.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal ma jsib xejn x'jiccensura mid-decizjoni appellata u jikkonfermaha fl-intier taghha.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jichad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' r-risposta tal-Awtorità intimata u ghaldaqstant jikkonferma l-kontenut tal-ittra ufficjali numru 4134/2018 datata 20 ta' Novembru 2018 u li kopja taghha tinsab esebita bhala Dokument GP1 a fol. 75 tal-process, u ai termini tal-artikolu 16 (2) tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta jipprefigi terminu ta' tliet (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza sabiex ir-

² Dokument A3 a fol. 97 u 98

³ F'decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Saviour Zammit vs. Joseph Galea et**, tat-30 ta' Marzu, 2001, il-Qorti stabbiliet illi l-kliem "bla titolu" espressa f'att gudizzjarju promutur "kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attur li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenut li jkun qieghed jokkupa l-fond tieghu (b'mod invers ghas-sitwazzjoni odjerna). Ma kienx allura biżżejjed ghall-konvenut illi hu jkun qieghed jippossjedi l-fond bis-sahha ta' relazzjoni ġuridika legittima, kienet x'kienet, li kellu ma' xi hadd, kien min kien. Kellu jipprova illi tali relazzjoni ġuridika legittima kienet teżisti bejnu u bejn l-atturi."

rikorrenti jizgombra u jnehhi kull oggett mobbli appartenenti lilu mill-fond numru 47, Blokk 3, Triq iz-Zewg Mini, Isla.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur