MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

14 ta' Dicembru 2020

Rikors Numru 34/2020

Saviour Dalli u Catherine Dalli

Vs

L-Awtorita` tad-Djar

It-Tribunal,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fl-4 ta' Gunju 2020 li permezz tieghu ppremettew is-segwenti:-

"

1. *Illi permezz ta' ittra uffiċjali datata 13 ta' Mejju 2020, liema ittra qed tiġi annessa u mmarkata bħala Dok A, l-Awotrità tad-djar talbet għall-iżgumbrament tal-esponenti mill-garaxx fl-indirizz Garaxx 2 Underlying Block 1-5, Triq ir-Raddiena, Birżebbuġa;*

2. *Illi l-esponenti ġew innotifikati bl-ittra uffiċjali fl-20 ta' Mejju 2020 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;*

3. *Illi l-esponenti ħassuhom aggravati minn din id-deċizjoni u għalhekk qegħdom jipprevalixxu ruħhom mill-fakolta' mogħtija lilhom u għaldaqstant qed jintavolaw dan l-umli rikors quddiem dan l-Onorabbli Tribunal sabiex permezz tiegħu jopponu għat-talba għall-iżgumbrament u dan kollu ai termini tal- Artikolu 12 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta*

4. *Illi fl-ewwel lok, l-esponenti jagħmlu riferenza għall- allegazzjonijiet li saru fil-konfront tagħhom u cioe li qegħdin jokkupaw il-Garaxx 2 Underlying Block 1-5, Triq ir-Raddiena, Birżebbuġa b'mod abbużiv u dan wara li l-kirja tagħhom ġiet itterminata f'Novembru 2019 wara nuqqas fil-hlas tal-kera u ksur tar-regolamenti tal-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet,*

5. *Illi l-awtorita' in kwistjoni qed tallega li l-esponenti kienu infurmati permezz ta' ittra datata 11 ta' Novembru 2019 li l-kirja tagħhom ġiet itterminata u li minn dakinhar kienu qed jokkupaw il-garaxx mingħajr titolu validu fil-liġi;*

6. *Illi preliminarjament, l-esponenti jiddikjaraw illi huma qatt ma rċivew din l-imsemmija ittra u għalhekk mhuwiex minnu li huma kienu nfurmati li l-kirja tagħhom ġiet itterminata;*

7. *Illi l-Awtorità intimata qatt ma infurmat, b'xi mezz jew ieħor, lill-esponenti li l-kirja tagħhom ġiet itterminata u li ma kellhomx jedd jibqgħu jipposjedu l-fond;*

8. *Illi fid-dawl ta' dan huma baqgħu jokkupaw dan l-istess garaxx u kif ukoll iħallsu l-kera dovuta minnhom ta' €107 kull tliet xhur in linea mal-kuntratt li kien sar bejn il-partijiet;*

9. *Illi saħansitra, il-kirja tal-garaxx baqgħet tigi aċċettata mill-Awtorità intimata bl-aħħar ħlas sar f'April 2020 għal tliet xhur kera, liema riċevuta qed tiġi annessa u mmarkata bħala Dok B;*

10. *Illi għalhekk huma għandhom titolu validu fil-liġi sabiex jokkupaw il-fond;*

11. *Illi il-mittenti jirrespingu l-allegazzjonijiet hemm magħmula;*

12. *Illi l-mittenti jafu b'dawn il-fatti personalment.*

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti qiegħed jopponi għal dan l-iżgumbrament u jitolbu lil dan it-Tribunal sabiex jogħġbu jiddikjara id-deċiżjoni tal-Awtorità tad-Djar għall-iżgumbrament tal-esponenti mill-Garraxx numru 2 Underlying Block 1-5, Triq ir-Raddiena, Birżebbuġa bħala waħda mingħajr bażi legali u taht dawk il-provvedimenti li dan it-Tribunal jidhrilu opportuni u necessarji."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` tad-Djar** li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"Illi fir-rikors taghhom l-atturi jallegaw li huma qatt ma rcevew l-ittra tal-11 ta' Novembru 2019 li kienet tindika li l-kirja taghhom kienet qed tigi terminata. Imma din l-ittra intbaghtet fl-indirizz korrett u qatt ma giet lura. Ghalhekk hu evidenti li Saviour Dalli irceviha bhal ma ircieva kull dokument iehor.

Illi pero' l-Awtorita' tad-Djar qabel ma tterminat il-kirja kienet baghtet diversi ittri biex tinforma lill-atturi li huma kienu moruzi fil-hlas taghhom tal-kera. Fil-fatt intbaghtu ittri fis-segwenti dati : 13/7/2012, 27/08/2012, 4/12/2012, 11/06/2013, 01/08/2013, 20/12/2013, 4/07/2014, 7/01/2015, 18/05/2015, 23/9/2015, 26/05/2016, 24/08/2016. ***Dok HA1 – HA12****.*

*Illi ntbaghtet ukoll ittra ufficjali fis-sena 2017 lil Saviour Dalli id 088258M ref 2345/2017 (****Dok HA13****) datata 29/08/2017.*

.

*Illi l-avukati ta' Saviour Dalli kienu talbu biex il-klijent taghhom jinghata fakolta' li jhallas l-arretrati b'pagamenti mensili ta' €50 (***Dok HA14A***). Imma l-Awtoriita' tad-Djar ma accettatx dan ghax l-ammont kien baxx wisq u l-attur barra l-arretrati fuq il-garage kellu wkoll arretrati fuq il-flat.*

Illi fis-sena 2018 ghalhekk kienet saret ittra ufficjali taht l-Art166A (ref 1147/2018). U ghax l-Awtorita' tad-Djar tipprova tghin lill-klijenti fl-20/07/2018 kienet ikkomunikat mal-attur biex jiffirma kuntratt ta' assunzjoni ta' debitu fejn kienet ser tikkoncedi lill-attur li jhallas l-arretrati dovuti permezz ta' pagamenti mensili ta' €100.00 il-wiehed. L-attur lanqas biss kellu decenza jirrispondi. Ara ittra 20/07/18 – ***Dok HA14B***.

Illi fl-2018 kienet mibghuta ittra ufficjali ohra taht -Art166A (ref 2333/2018).

Illi l-Awtorita' tad-Djar ma setghetx tittolera din l-attitudni ta' xi hadd li kien qed jippersisti filli jonqos milli jhallas u jippretendi li xorta jista jaghmel li jrid u ghalhekk iddecidiet li fejn ikun hemm nuqqas ta' hlas ta' arretrati u nuqqas ta' hlas ta' kera fil-kaz ta' garaxxijiet allura kellha tigi terminata il-kirja tal-garage u jinbdew proceduri ta' zgumbrament.

Illi b'hekk f'dan il-kaz il-kirja kienet terminata fil-11 ta' Novembru 2019 **Dok HA15**. *L-attur inghata aktar zmien biex forsi jersaq biex ihallas imma ghalxejn. Fit-13 ta' Mejju 2020 giet prezentata l-ittra ufficjali ghall-izgumbrament* ***Dok HA16.***

*Illi Klawsola 11 tal-kuntratt tal-kirja datat 25/04/2011 (***Dok HA17***)– tindika li "il-ftehim jista' jigi rexiss mill-Awtorita' jekk l-inkwilin jonqos milli jhallas kera puntwalment jew jekk jonqos milli josserva xi wahda jew izjed minn dawn l-obbligazzjonijiet u tali inadempjenza ma tigix sanata fi zmien ghaxart ijiem minn notifika ta' ittra ufficjali lill-inkwilin f'dak ir-rigward."*

Illi issa l-inkwilin kellu hafna izjed minn ghaxart ijiem biex jissana il-posizzjoni tieghu – fil-fatt il-posizzjoni tieghu ghadha mhux sanata sal-lum stess.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett lil dan it-Tribunal joghgbu jichad it-talbiet attrici bl-ispejjez u jiddikjara bhala frivolu u vessatorju ir-rikors promotur.

Bl-ispejjez kontra l-attur inkluzi dawk tal-ittri ufficjali msemmija hawn fuq."

Sema' x-xhieda;

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 hassewhom aggravati b'decizjoni kif kontenuta f'ittra ufficjali numru 1130/2020 datata 13 ta' Mejju 2020 li permezz taghha gew ordnati jizgumbraw mill-garaxx 2, Underlying Block 105, Triq ir-Raddiena, Birzebbuga u dan peress li:

1. **L-imsemmi garaxx kien qed jigi okkupat minghajr titolu validu fil-ligi wara li giet terminata l-kirja permezz ta' ittra datata 11 ta' Novembru 2019;**
2. **Minghajr pregudizzju ghas-suespost, naqsu li jhallsu numru ta' pagamenti dovuti skont il-ftehim ta' kiri datat 25 ta' Jannar 2011, u dan minkejja diversi interpellanzi, u**
3. **Kisru jew naqsu milli jwettqu imqar kundizzjoni wahda indikata fil-kuntratt ta' kiri.**

Illi l-ewwel u qabel kollox, ir-rikorrenti jghidu illi huma qatt ma rcevew l-ittra indikata tal-11 ta' Novembru 2019 li permezz taghha l-Awtorita` intimata infurmathom li l-kirja *de quo* giet terminata.

Illi min-naha taghha l-Awtorita` intimata esebiet sensiela ta' ittri li hija baghtet lir-rikorrent Saviour Dalli, immarkati minn Dok HA1 sa Dok HA 12 minn fol. 13 sa 25, fejn interpellatu jhallas il-kera.

Jirrizulta wkoll illi fid-29 ta' Awwissu 2017, l-Awtorita` intimata baghtet ittra ufficjali lir-rikorrent Saviour Dalli, liema ittra giet debitament notifikata lilu fl-4 ta' Ottubru 2017 fejn ghal darb'ohra intalab ihallas l-arretrati tal-kera.[1]

Jirrizulta wkoll illi fid-9 ta' Ottubru 2017, ir-rikorrent irrikonoxxa li kien debitur tal-Awtorita` intimata fl-ammont ta' elfejn, tliet mija u disgha u hamsin ewro u hamsin centezmu (€2359.50) u talab, permezz ta' ittra legali, li jinghata cans ghall-hlas permezz ta' pagamenti mensili ta' hamsin ewro (€50).[2]

Permezz ta' ittra datata 20 ta' Lulju 2018 l-Awtorita` intimata infurmatu li l-arretrati kienu ta' tlett elef, sitt mija, erbgha u disghin ewro u erbgha u disghin centezmu (€3,694.94) u li kienet disposta li tiffirma ftehim biex ihallas mitt ewro (€100) fix-xahar. Madankollu l-Awtorita` ma kellhiex risposta mir-rikorrenti ghal din il-proposta.

Ghaldaqstant, fil-11 ta' Novembru 2019, permezz ta' ittra li tinsab esebita a fol. 30, l-Awtorita` intimata tterminat il-kirja *de quo* wara liema giet intavolata l-ittra ufficjali odjerna.

Ikkunsidra:

---

[1] Dok HA 13 a fol.26
[2] Dok HA14a a fol. 28

Illi ghal dak li jirrigwarda t-terminazzjoni tal-kirja *de quo,* l-Awtorita` intimata tishaq illi hija bghatet ittra lir-rikorrenti fejn infurmathom li kienet qieghda tittermina l-kirja *de quo*. Da parti taghhom ir-rikorrenti jishqu li huma qatt ma rcevew tali ittra.

Ai termini ta' klawsola numru 11 tal-kuntratt tal-kirja "***il-ftehim jista' jigi rexiss mill-Awtorita` jekk l-inkwilin jonqos milli jhallas il-kera puntwalment jew jekk jonqos milli josserva xi wahda jew izjed minn dawn l-obbligazzjonijiet, u tali inadempjenza ma tigix sanata fi zmien ghaxart ijiem min-notifika ta' ittra ufficjali lill-inkwilin f'dak ir-rigward."***[3]

Illi, di piu`, skond Kundizzjoni numru 15 marbuta mal-istess kuntratt hemm stipulat illi:

"B'zieda mad-drittijiet l-ohra li ghandha l-Awtorita' skont xi wahda mill-kundizzjonijiet ta' hawnhekk, l-Awtorita' jkollha l-jedd li jtemm din il-kirja jekk il-kerrej jaghmel xi haga bi ksur jew jonqos li jaghmel xi wahda mid-disposizzjonijiet ta' kull wahda mill-kundizzjonijiet ta' hawn fuq jew ta' kull kondizzjoni ohra li huwa ntrabat li josserva, u f'kull kaz, il-kirja tintemm malli, jew minn dik id-data, kif jiddikjara l-Kap Ezekuttiv tal-Awtorita' tad-Djar jew xi haddiehor ghalih, ukoll b'mezz tal-ittra, u minghajr il-htiega ta' att gudizzjarju."

Illi jirrizulta illi r-rikorrenti gew notifikati b'diversi ittri ufficjali interpellatorji sabiex ihallsu l-arretrati ta' kera. Wara li r-rikorrenti ma ssanawx l-inadempjenza taghhom, l-Awtorita` intimata ghaddiet biex itterminat il-kirja abbazi ta' kundizzjoni numru 15 hawn fuq citata.

Illi jirrizulta li l-ittra li biha giet terminata l-kirja *de quo* giet mibghuta fl-indirizz fejn intbaghtu l-ittri ufficjali kollha u wkoll fl-indirizz provdut mir-rikorrent stess fl-ittra tieghu tad-9 ta' Ottubru 2017, u cioe` Block 1, Flat 2, Triq tal-Gebel, Birzebbuga. Kwindi dan it-Tribunal isibha ferm difficli jemmen li proprju l-ittra li permezz taghha r-rikorrenti gew infurmati bit-terminazzjoni tal-kirja ma waslitilhomx.

Illi jirrizulta illi l-Awtorita` intimata mxiet abbazi ta' klawsola 11 billi bghatet diversi ittri ufficjali ghall-hlas tal-arretrati, u wara li ma rceviet l-ebda sanatorja da parti tar-rikorrenti, ghaddiet biex tinvoka d-dritt taghha li ttemm il-kirja abbazi ta' klawsola numru 11 tal-ftehim u dan bil-mezz li tipprovdi kundizzjoni numru 15, liema kundizzjoni tifforma parti integrali mill-kuntratt *de quo.* Illi ghalhekk jirrizulta li t-terminazzjoni tal-kirja *de quo* sehhet permezz ta' ittra li la hi registrata u wisq inqas ufficjali.

Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi ghalkemm l-Awtorita` intimata ghandha dritt skont il-ftehim li tittermina tali kirja permezz ta' semplicement ittra , fejn si tratta ta' xoljiment ta' kirja, **ikun aktar idoneju li din issir jew bil-mezz ta' posta registrata jew inkella permezz ta' ittra ufficjali**. Madankollu dan it-Tribunal ma jistghax jiccensura procedura li giet stipulata fl-istess ftehim, liema ftehim taw il-kunsens ghalih

[3] Enfasi tat-Tribunal

ir-rikorrenti. In oltre, kif inghad iktar ‘il fuq, huwa ferm difficli ghat-Tribunal biex jemmen il-verzjoni tar-rikorrenti, u cioe` li l-ittra tat-terminazzjoni tal-kirja ma waslitilhomx, meta l-ittri kollha l-ohra li bghatitilhom l-Awtorita` intimata waslulhom.

Illi r-rikorrenti jishqu illi l-Awtorita` intimata ma tistghax tghid li tterminat il-kirja u mbaghad baqghet tircievi l-pagamenti. Illi Andrew Xuereb spjega illi l-pagamenti effetwati mir-rikorrenti marru versu l-iskadenzi l-iktar antiki u kwindi r-rikorrenti ma jistghax jivvantaw xi dritt ghax ricentement, u sahansitra wara li ntemmet il-kirja, huma ghamlu xi pagamenti. Mid-dokumenti esebit bhala Dokument AX3 a fol. 65 jirrizulta illi r-rikorrenti effetwaw tliet pagamenti fl-2011, pagament wiehed fl-2012, erba’ pagamenti fl-2019 u zewg pagamenti fl-2020, ilkoll pagamenti ta’ mija u seba’ ewro u hamesa u ghoxrin centezmu (€107.25). Tali pagamenti certament ma jkoprux l-iskadenzi kollha sat-tmiem tal-kirja.

Ghaldaqstant dan it-Tribunal, wara li ra illi l-Awtorita` intimata tat iktar minn opportunita` wahda lir-rikorrenti sabiex jissanaw il-posizzjoni taghhom, jirrileva illi ghalkemm saru xi hlasijiet, anke f’dawn l-ahhar xhur, dawn certament ma issanzjonawx l-arretrati kollha ta’ kera li kienu dovuti. Kwindi l-Awtorita` intimata ma kellhiex ghazla hlief li ttemm il-kuntratt *de quo* abbazi tal-inadempjenza kuntrattwali tar-rikorrenti. Kwindi r-ragunijiet imressqa fl-ittra ufficjali Numru 1130/2020 huma validi ghall-effetti kollha tal-ligi.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jikkonferma l-effetti tal-ittra ufficjali Numru 1130/2020.

DECIDE

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn fuq espressi, it-Tribunal qieghed jichad l-appell tar-rikorrenti u jilqa’ r-risposta tal-Awtorita` intimata u ghaldaqstant jikkonferma l-kontenut tal-ittra ufficjali numru 1130/2020 datata 13 ta’ Mejju 2020 u li kopja taghha tinsab esebita bhala Dokment A a fol. 6 tal-process, u ai termini tal-artikolu 16 (2) tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta’ Malta jipprefiggi terminu ta’ erbghin (40) gurnata mid-data ta’ din is-sentenza sabiex ir-rikorrenti jizgombraw u jnehhu kull oggett mobbli appartenenti lilhom mill-garaxx numru 2, sottostanti Blocks 1-5, Triq ir-Raddiena, Birzebbuga.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur