MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

26 ta' April 2021

Rikors Numru 89/2020

Donatella Falzon

Vs

Awtorità tad-Djar

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Donatella Falzon** ippreżentat fis-27 ta' Ottubru 2020 li permezz tiegħu ppremettiet is-segwenti:-

"Illi, permezz ta' kuntratt ta' lokazzjoni tal-04 ta' Settembru 2007, l-esponenti ngħatat b'titolu ta' kera l-fond ossia 08, Flat 04, Triq l-Imtieħen, Valletta u dan taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm imfissra, anness bħala Dok B.

Illi, f'dak il-mument il-fond hawn fuq imsemmi kien prattikament ikkundannat kif jirriżulta mill-anness Dok C u għalhekk għal diversi snin, l-esponenti flimkien ma' uliedha minuri kienu jgħixu ġol-unika kamra minn dan il-fond li ma kinitx ikkundannata.

Illi, l-esponenti u uliedha baqgħu jgħixu f'dan l-istat u f'dawn il-kundizzjonijiet miżeri sas-sena 2016, ossia għal 9 snin sħaħ, sakemm l-esponenti rnexxielha issib l-għajnuna finanzjarja neċessarja sabiex setgħet tirranġa l-fond in kwistjoni.

Illi effettivament dan il-fond ġie rrestawrat mill-esponenti bi spiża u sagrifiċċju kbir, kif jirriżulta mill-anness Dok D u naturalment u indubjament l-esponenti u wliedha baqgħu jgħixu ġo fih b'mod interrott sal-lum, u jaffermaw li m'għandhomx fond alternattiv fejn jirrisjedu, u għalhekk jekk jiġu żgumbrati jispiċċaw fit-triq.

Illi, l-esponenti ġiet interpellata fit-termini tal-ittra esebita bħala Dok A, sabiex fit-termini tal-Artikolu 9 u l-artikoli sussegwenti tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta – Att

Dwar l-Artijiet tal-Gvern, tiżgombra mill-fond de quo fi żmien 30 ġurnata minn notifika tal-istess ittra uffiċjali.
Illi, il-pretenzjonijiet tal-intimata Awtorità kontenuti fl-imsemmija ittra uffiċjali, huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi, jingħad li l-esponenti għandha relazzjoni ġuridika mal-Awtorità tal-Artijiet stante li nonostante l-kuntratt ta' lokazzjoni hija qed tħallas il-kera lill-istess Awtorità, annessa Dok E u għalhekk jirriżulta li se mai u in pessima ipotesi l-intimat m'għandux il-jedd fil-liġi fit-terminu ta' Artikolu 2 tal-Kap.573 tal-Liġijiet ta' Malta, affinche l-Awtorità intimata ma tippruvax, permess ta' kuntratt idonju jew tindika l-liġi speċjali li tawtoriżżaha tamministra l-artijiet tal-Gvern (skont Artikolu 12(1) tal-Kap.573 tal-Liġijiet ta' Malta). Ħaġa in vero simili stante li l-kera kienet qed tiġi proċessata mill-Awtorità tal-Artijiet.

Illi, in oltre, l-istess Awtorità intimate m'għandhiex la interess ġuridika, u lanqas locus standi fil-materja essendo li l-proprjetà in kwistjoni <u>ma tappartjenix lill-Gvern ta' Malta imma hija proprjetà ta' terzi</u>.

Illi, in effetti s-sit in kwistjoni kien ittieħed b'mer pussess mill-Gvern ta' Malta (possession and use) u l-Gvern qatt ma ħa l-proċeduri neċessarji sabiex isir l-esproprju tas-sit, għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

Illi, ma jistax jingħad li l-esponenti m'għandhiex titolu validu fil-liġi għaliex almenu sal-mument, hi għandha titolu validu fil-liġi u huma l-proċeduri li qed jiġu inizjati preżenzjalment li huma intiżi sabiex jitterminaw l-istess kirja.

Illi, l-Awtorità intimata qed tikkontendi li l-istanti ssullokat in toto l-fond tagħha lil terzi, li mhuwiex minnu. Ai fini ta' kjarezza, jingħad li għal perjodu pjuttost qasor, l-esponenti kienet tikri kamra waħda fil-fond, in bona fede. Għandu jingħad però li in linea mal-prinċipju de minimis non curat lex, se mai u in pessima ipoteżi, l-infrazzjoni kienet waħda de minimis u mhux sostantiva għaliex l-istanti bl-ebda mod ma biddlet id-destinazzjoni tal-fond li baqa' jintuża dejjem u b'mod interrott bħala l-unika residenza ordinarja tagħħa u ta' uliedha.

Illi, l-esponenti qiegħda kontestwalment tipproċedi ai fini tal-Artikolu 12(1) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tattakka t-talba tal-Awtorità intimate skont l-ittra uffiċjali tas-06 t'Ottubru 2020.

Għaldaqstant, l-esponenti titlob umilment illi dan it-Tribunal, jogħġbu okkorrendo jafferma t-titolu lokatizju tal-istanti fuq il-fond imsemmi, tħassar u tirrevoka l-effetti tal-ittra uffiċjali tas-06 t'Ottubru 2020 maħruġa mill-Awtorità tad-Djar u dana ai finijiet u effetti kollha tal-Liġi."

Ra r-risposta **tal-Awtorità tad-Djar** ippreżentata fl-4 ta' Novembru 2020 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi t-talbiet tal-attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

2. *Illi l-Awtorità tad-Djar għandha kull dritt li ttemm il-kirja u titlob l-iżgumbrament mill-fond minħabba l-fatt li l-kuntratt tal-kirja juri li ġie allokat mid-Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali u mhux mill-Awtorità tal-Artijiet. Issa l-Artiklu 24 tal-Att Dwar L-Awtorità Tad-Djar jistipula hekk:*

   "24.(1) B'effett mid-data tad-dħul fis-seħħ ta' dan l-artikolu, id-drittijiet, obbligi, funzjonijiet u assi kollha li qabel kienu jappartjenu lid-Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali għandhom, bis-saħħa ta' dan l-Att, u bla ebda assikurazzjoni ulterjuri, jiġu trasferiti lil, u jkunu vestiti fl-Awtorità taħt l-istess titolu u awtorità li bihom kienu vestiti fid-Direttur minnufih qabel dik il-ġurnata.

   (2) Dak it-trasferiment għandu jkun estiż għat-totalità ta' dawn l-assi, drittijiet u obbligi u għandu jinkludi artijiet, xogħlijiet u proprjetà oħra, mobbli u immobbli, setgħat, privileġġi u kawżi ta' azzjoni miżmumin jew li jitgawdew f'konnessjoni magħhom jew li jappartjenu lilhom"

3. *Illi anke jekk il-fond għadu tal-Awtorità tal-Artijiet, l-Awtorità tad-Djar għandha l-amministrazzjoni ta' dan il-fond, kemm minħabba dak l-artiklu kif ukoll għax l-allokazzjoni ta' fondi residenzjali hija f'idejn l-Awtorità tad-Djar. U l-Kap 573 japplika anke għall-Awtorità intimata.*

3. *Illi l-Awtorità tad-Djar irċeviet rapport li l-fond 8, Flat 4, Triq l-Imtieħen, Valletta, kien qiegħed imniżżel fuq is-sit elettroniku booking.com; sar stħarrig u instab li dan kien minnu Ara Dok HA1.*

4. *Illi l-Awtorità esponenti għamlet spezzjonijiet kemm billi ċċekjat listings minn fuq is-sit elettroniku booking.com, fejn rat il-kummenti tan-nies li qagħdu fil-fond, kif ukoll billi għamlet diversi spezzjonijiet fuq il-post fejn ikkonfermat li kien hemm turisti li qed jirrisjedu fil-fond. Tali spezzjonijiet huma imniżżlin f'rapporti li huma annessi u mmarkati bħala* ***Dok HA1a*** *u* ***HA1b;***

5. *Illi r-risposta tal-attriċi tikkonferma li hi tassew kienet qed tikri l-fond lil terzi imma tipprova timminimizza dan in-nuqqas tal-obbligi kontrattwali tagħha. A bażi ta' dan in-nuqqas biss ġia hemm raġunijiet biżżejjed biex jiġġustifikaw it-tkeċċija. L-Awtorità tad-Djar tikri postijiet lil min huwa fil-bżonn ta' akkomodazzjoni soċjali u ma tikrix biex il-postijiet tagħha jiġu mikrija lit-turisti.*

6. *Illi l-kuntratt ta' kirja data 04 ta' Settembru 2007 jipprovdi illi:*

"13. L-inkwilin ma jistax iċedi din il-kirja jew jissulloka l-fond kollu kemm hu jew biċċa minnu jew jidħol fi sħubija dwar il-fond." …
"26. B'żieda mad-drittijiet l-oħra li għandu l-Gvern skont xi waħda mill-kundizzjonijiet ta' hawnhekk, il-Gvern ikollu l-jedd li jtemm din il-kirja jekk l-inkwilin jagħmel xi ħaġa bi ksur jew jonqos li jagħmel xi waħda mid-disposizzjonijiet ta' kull waħda mill-kundizzjonijiet ta' hawn fuq jew ta' kull kundizzjoni oħra li huwa ntrabat li josserva, u f'kull każ, il-kirja tintemm malli, jew minn dik id-data, kif jiddikjara l-Kummissarju tal-Artijiet, jew xi ħaddiehor għalih, ukoll b'mezz ta' ittra, u mingħajr il-ħtieġa ta' att ġudizzjarju jew formalitajiet oħra legali."

7. *Illi għalhekk fit-18 ta' Ottubru 2019 l-Awtorità esponenti bagħtet ittra lil Donatella Falzon sabiex tittermina l-kirja kopja annessa bħala* ***Dok HA2****;*

8. *Illi fit-30 ta' Ottubru 2019 l-Awtorità esponenti bagħtet ittra lil Donatella Falzon sabiex tirritorna ċwievet – kopja annessa bħala* ***Dok HA3****;*

9. *Illi minħabba l-fatt li l-attriċi baqgħet inadempjenti, l-Awtorità esponenti bagħtet Ittra Uffiċjali għal żgumbrament datata 6 ta' Ottubru 2020 fejn ġiet notifikata fit-13 ta' Ottubru 2020 – kopja hawn annessa* ***Dok HA4****;*

10. *Għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-attriċi."*

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' s-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassitha aggravata b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta f'ittra uffiċjali Numru 3250/20 datata 6 ta' Ottubru 2020 li permezz tagħha talbet lir-rikorrenti tiżgombra mill-fond numru 8, Flat 4, Windmill Street, Valletta fi żmien tletin (30) ġurnata min-notifika tal-istess ittra u dan stante li:-

1. Kienet qiegħda tokkupa l-fond in kwistjoni mingħajr titolu validu fil-liġi wara li ntemmet il-kirja;
2. Kienet issullokat il-fond in kwistjoni lil terzi mingħajr il-kunsens tal-Awtorità tad-Djar u għalhekk kisret il-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' kirja datat 4 ta' Ġunju 2004

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi permezz ta' skrittura datata 4 ta' Settembru 2007 id-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali kkonċeda b'titolu ta' kera l-fond in kwistjoni lir-rikorrenti versu l-ħlas ta' mitejn u ħmistax-il lira (Lm215) fis-sena. Fost il-kundizzjonijiet maqbula bejn il-partijiet hemm illi l-imsemmi fond ma jistax jiġi sullokat, kemm kollu jew biċċa minnu.[1]

Illi mill-ispezzjoni li saret fid-9 ta' Settembru 2019 minn uffiċjal tal-Awtorità tad-Djar, Gratian Francica, jirriżulta illi fil-fond in kwistjoni kien hemm tliet kmamar tas-sodda kollha bil-kamra tal-banju magħhom, liema kmamar kienu qegħdin jiġu okkupati minn xi barranin. L-istess uffiċjal, fin-notamenti tiegħu esebiti a fol. 23, jirrileva illi l-kmamar tal-fond kienu qed jiġu reklamati għall-kiri fuq is-sit elettroniku booking.com. Is-Sur Francica reġa' għamel spezzjoni oħra fl-4 ta' Ġunju 2019 fejn fil-fond sab lir-rikorrenti li qaltlu li hija kienet iżżomm xi studenti fis-sajf tal-EF Language School u li qatt ma kriet il-fond sħiħ. Fin-noti tiegħu esebiti a fol. 25 jirrileva li l-fond kien għadu qiegħed jiġi reklamat fuq is-sit booking.com.

Abbażi ta' dawn ir-riżultanzi, l-Awtorità intimata nfurmat lir-rikorrenti li ma kinitx l-intenzjoni tagħha li ġġeddilha l-kirja tal-fond in kwistjoni wara l-31 ta' Diċembru 2019.[2] L-Awtorità intimata bagħtet ittra oħra fit-30 ta' Ottubru 2019 fejn ir-rikorrenti ġiet mitluba tirritorna ċ-ċwievet tal-fond minnufih. In vista li r-rikorrenti baqgħet inadempjenti, l-Awtorità intimata intavolat ittra uffiċjali, li minnha sar l-appell odjern.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel li se jiġi eżaminat huwa l-aggravju tar-rikorrenti illi l-Awtorità intimat m'għandhiex interess ġuridiku u lanqas *locus standi* f'din il-materja stante li l-proprjetà in kwistjoni ma tappartjenix lill-Gvern ta' Malta imma hija proprjetà ta' terzi. Illi dwar dan l-aggravju ma tressqet l-ebda prova konkreta da parti tar-rikorrenti li ssostni l-allegazzjoni tagħha. Li hu fatt hu li r-rikorrenti daħlet f'kuntratt ta' kera mad-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali u li t-termini ta' dak il-kuntratt jorbtu liż-żewġ naħat. Jirriżulta illi s-setgħat tad-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali ġew trasferiti u vestiti fl-Awtorità intimata permezz ta' artikolu 24 tal-Att Dwar l-Awtorità tad-Djar. Kwindi l-Awtorità tad-Djar għandha kull dritt taġixxi abbażi tal-kuntratt in kwistjoni. Illi anke jekk *semmai* il-fond in kwistjoni għadu tal-Awtorità tal-Artijiet, l-Awtorità tad-Djar għandha l-amministrazzjoni tal-istess fond stante li l-allokazzjoni ta' fondi residenzjali għal akkomodazzjoni soċjali hija mħollija f'idejn l-Awtorità intimata. Illi r-rikorrenti ma ġabitx l-iċken prova in sosten tal-aggravju tagħha. Min-naħa l-oħra l-Awtorità intimata ressqet bħala xhud uffiċjal tal-Awtorità tal-Artijiet, Martin Bajada, li stqarr illi l-fond in kwistjoni huwa proprjetà tal-Gvern. Illi però, iktar minn hekk, it-Tribunal iqis li wara li r-rikorrenti ilha dawn is-snin kollha tibbenefika minn kirja sussidjata, huwa biss issa li qiegħda tallega li l-fond mhuwiex tal-Gvern. Illi għalhekk dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

---

[1] Klawsola 13
[2] Dokument HA2 a fol. 32

Illi sorvolat l-ewwel aggravju, it-Tribunal se jeżamina issa ż-żewġ raġunijiet mogħtija mill-Awtorità intimata għat-talba tagħha għall-iżgumbrament.

Mill-kuntratt ta' kirja esebit a fol. 4 tal-proċess jirriżulta illi din il-kirja tiġġedded minn sena għal sena u dan skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1532 (1) tal-Kodiċi Ċivili li jistipula li *"Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew ċirkostanzi li jistgħu juru x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iż-żmien tal-kiri, għandhom jiġu mħarsa r-regoli li ġejjin:*

(a) il-kiri ta' bini jew ta' ħaġa mobbli jitqies magħmul għaż-żmien li għalih hu meqjus il-kera, jiġifieri, għal sena, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fis-sena; għal xahar, jekk il-kera jkun ġie miftiehem tant fix-xahar; għal ġurnata, jekk ikun ġie miftiehem tant kuljum:

Iżda, meta ma jkunx hemm prova jekk il-kera ġiex miftiehem bis-sena, bix-xahar, jew bil-ġurnata, jitqies li ġie miftiehem skont l-użu."

Illi l-ewwel raġuni li abbażi tagħha l-Awtorità intimata talbet l-iżgumbrament tar-rikorrenti hija li l-istess kienet qiegħda tokkupa mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. Illi kif ingħad iktar 'il fuq, permezz ta' ittra datata 18 ta' Ottubru 2019 l-Awtorità intimata nfurmat lir-rikorrenti li ma kinitx se ġġeddilha l-kirja. Dan l-Awtorità setgħet tagħmlu għaliex il-kirja kienet tiġġedded minn sena għal sena. Kwindi, wara l-31 ta' Diċembru 2019, ir-rikorrenti baqgħet tokkupa l-fond in kwistjoni mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

Illi t-tieni raġuni li abbażi tagħha l-Awtorità intimata talbet l-iżgumbrament hija li r-rikorrenti ssullokat il-fond lil terzi mingħajr kunsens tal-istess Awtorità. Illi m'hemm l-ebda kontestazzjoni da parti tar-rikorrenti illi fil-fatt hija kienet kriet kmamar mill-appartament lil xi barranin waqt il-btala tagħhom hawn Malta. Xhieda ta' dawn huma kemm ir-reklamar fuq is-sit booking.com u kif ukoll il-kummenti tan-nies li alloġġjaw fl-istess fond.[3]

Illi r-rikorrenti xehdet illi wara li rranġat l-imsemmi fond hija bdiet tikri kamra mill-fond in kwistjoni lill-barranin. Hi tispjega li ppruvat taħdem però ma kienx possibbli minħabba t-tfal. Tispjega li meta ħadet il-flat in kwistjoni mingħand l-Awtorità intimata, l-istess ma kienx abitabbli u għalhekk daħlet tgħix fih biss fl-2010. Tispjega li però fl-istess sena waqa' s-saqaf tal-kamra tal-banju. Wara xi żmien l-Awtorità intimata irranġat is-soqfa. Tispjega li lit-turisti kienet toħdilhom ħamsa u għoxrin ewro (€25) kull lejl. Hija damet tikri għal xi tmien (8) xhur.

Illi l-aġir tar-rikorrenti huwa kjarament ksur tal-klawsola 13 tal-kuntratt ta' kirja tal-fond *de quo*. Illi r-raġunijiet kollha li tressaq ir-rikorrenti għala kriet parti mill-fond *de quo* huma rrilevanti ai fini ta' dan l-appell. Dak li għamlet huwa bi ksur lampanti tal-kuntratt. It-Tribunal jirrileva illi l-fondi għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali jingħataw sabiex min verament ikollu bżonn, ikollu saqaf fuq rasu. Illi dan it-Tribunal

[3] Fol. 28 sa fol. 30

isibha ferm diffiċli jifhem kif ir-rikorrenti, li xehdet li għandha dħul limitat, daħlet f'daqstant spejjeż biex tirranġa dan il-fond biex tikri parti minnu, meta kienet ben konxja illi dan ma setgħetx tagħmlu. Filwaqt li jista' jkun li fil-bidu tal-kirja kien hemm xi nuqqasijiet, madanakollu dan bl-ebda mod ma kien jilliċenzja lir-rikorrenti tagħmel dak li għamlet. Dan iktar u iktar meta skont l-istess kuntratt il-fond ġie mikri *tale quale* u kwindi r-rikorrenti kienet qiegħda taċċetta l-fond fl-istat li kien.

Illi di più jirriżulta illi l-Awtorità intimata ħallset parti mill-ispejjeż li għamlet l-intimata biex irranġat il-fond in kwistjoni. Naturalment dan għamlitu meta ma kinitx konsapevoli bl-intenzjonijiet tar-rikorrenti li tikri l-fond jew parti minnu.

Illi għalhekk, fil-fehma tat-Tribunal, l-Awtorità intimata għamlet dak li kienet fid-dmir tagħmel, u cioè, li ma ttolleratx li jsir abbuż minn fond li ġie mogħti għall-użu esklussiv tar-rikorrenti u uliedha. L-iskop tal-akkomodazzjoni soċjali ċertament mhuwiex dak li wieħed jikkummerċjalizza l-istess akkomodazzjoni filwaqt li jibqa' jħallas kera rriżorja lill-istess Awtorità.

Għaldaqstant dan it-Tribunal iqis illi l-ittra uffiċjali numru 3250/2020 hija valida għall-effetti kollha fil-liġi.

DEĊIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' r-risposta tal-Awtorità intimata u għaldaqstant jikkonferma l-kontenut tal-ittra uffiċjali numru 3250/20 li kopja tagħha tinsab esebita a fol. 3 tal-proċess, u ai termini tal-artikolu 16 (2) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta jipprefiġġi terminu perentorju ta' tletin (30) ġurnata mid-data ta' din is-sentenza sabiex ir-rikorrenti tiżgombra u tneħħi kull oġġett mobbli appartenenti lilha mill-fond numru 8, Flat 4, Windmill Street, Valletta.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur