MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Frar, 2022

Appell Inferjuri Numru 89/2020LM

Donatella Falzon (K.I. Nru. 215284(M))
('l-appellanta')

***vs*.**

L-Awtorità tad-Djar
('l-appellata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Donatella Falzon (K.I. Numru 215284(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'] mid-deċiżjoni mogħtija fis-26 ta' April, 2021, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], li permezz tagħha

ddeċieda billi ċaħad it-talbiet tagħha fil-konfront tal-intimata l-**Awtorità tad-Djar** [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità appellata'] għar-raġunijiet hemm imfissra, filwaqt li laqa' r-risposta tal-Awtorità appellata, u kkonferma l-kontenut tal-ittra uffiċjali numru 3250/20 u *ai termini* tas-subartikolu 16(2) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta pprefiġġa terminu perentorju ta' tletin (30) jum mid-data ta' dik id-deċiżjoni sabiex l-appellanta tiżgombra u tneħħi kull oġġett mobbli proprjetà tagħha mill-fond numru 8, Flat 4, Windmill Street, Valletta [minn issa 'l quddiem 'il-fond'].

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-appell odjern jirrigwardaw il-fond li nkera mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali lill-appellanta skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet miftehma fl-iskrittura ffirmata bejniethom fl-4 ta' Settembru, 2007, fosthom li l-imsemmi fond kien qed jinkera lilha għal skopijiet ta' abitazzjoni biss u għall-ebda skop ieħor, sakemm ma jinkisibx il-kunsens bil-miktub tal-Kummissarju tal-Artijiet u tad-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali. Jirriżulta bħala fatt mhux ikkontestat, li l-appellanta bdiet toffri għall-kiri u fil-fatt kriet kmamar fil-fond lil xi barranin li kienu għall-btala hawn Malta, u dan wara li kienet eżegwiet diversi xogħlijiet ta' ameljorazzjoni fil-fond, u wara wkoll li l-Awtorità appellata wettqiet xogħlijiet ta' natura strutturali fil-fond sussegwenti għal rapport tal-appellanta. Wara li l-Awtorità appellata saret taf bl-użu li kienet qegħda tagħmel l-appellanta mill-fond, bagħtet avviż bil-miktub fit-18 ta' Ottubru, 2019[1] fejn infurmatha li hija ma kinitx ser iġġedded il-kirja eżistenti wara l-31 ta' Diċembru,

[1] Dok. BB4 a *fol.* 58 u ara wkoll Dok. BB5 a *fol.* 59.

2019, u għalhekk talbitha sabiex tiżgombra l-fond mill-affarijiet personali tagħha u tirritorna ċ-ċavetta sa dik id-data. Imbagħad fis-6 ta' Ottubru, 2020 l-Awtorità appellata ppreżentat ittra uffiċjali kontriha *ai termini* tal-artikolu 9 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn interpellatha sabiex tiżgombra mill-fond fi żmien 30 jum min-notifika stante li (a) hija kienet qed tokkupa l-fond mingħajr titolu validu fil-liġi wara li kienet ġiet itterminata l-kirja tiegħu; (b) meta l-fond kien għadu mikri lilha, hija kienet issullokat l-imsemmi fond mingħajr il-kunsens tagħha u anki kisret il-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' kiri.

<u>Mertu</u>

3. L-appellanta ntavolat proċeduri quddiem it-Tribunal permezz tal-preżentata ta' rikors fis-27 ta' Ottubru, 2020, fejn talbet lit-Tribunal jikkonferma t-titolu lokatizzju tagħha fuq il-fond, filwaqt li jħassar u jirrevoka l-effett tal-ittra uffiċjali msemmija.

4. L-Awtorità appellata wieġbet billi eċċepiet: (1) it-talbiet attriċi kien infondati fil-fatt u fid-dritt; (2) hija kellha kull dritt li ttemm il-kirja u titlob l-iżgumbrament mill-fond stante dak li kien jipprovdi għalih l-artikolu 24 tal-Att Dwar l-Awtorità tad-Djar; (3) hija kellha l-amministrazzjoni tal-fond; (4) il-fond instab li kien imniżżel fuq is-sit elettroniku *booking.com,* u hija għamlet diversi spezzjonijiet billi rat il-kummenti tan-nies li qagħdu fil-fond; (5) l-appellanta fir-risposta tagħha kkonfermat li hija kienet qegħda tikri l-fond; (6) hija kienet bagħtet żewġ ittri lill-appellanta għat-terminazzjoni tal-kirja u għar-ritorn taċ-

ċwievet minħabba dak li jipprovdi għalih l-klawsoli 13 u 26 tal-kuntratt ta' kiri, u eventwalment ukoll ġiet intavolata ittra uffiċjali għall-iżgumbrament.

Is-Sentenza Appellata

5. It-Tribunal wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"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. (fn. 1 Klawsola 13)

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. (fn. 2 Dokument HA2 a fol. 32) 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 sostenn 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.*

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' Dicembru 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 rrikorrenti 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. (fn. 3 Fol. 28 sa fol. 30)

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 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 jikkumerċjalizza 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."

<u>L-Appell</u>

6. L-appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fl-14 ta' Mejju, 2021, fejn qiegħda titlob sabiex din il-Qorti tirrevoka u tħassar is-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-Awtorità appellata, filwaqt li tilqa' l-aggravji tagħha u tikkonferma t-titolu ta' lokazzjoni tagħha fuq il-fond. Talbet ukoll sabiex jitħassru u jiġu revokati l-effetti tal-ittra uffiċjali tal-imsemmija Awtorità appellata tas-6 ta' Ottubru, 2020. Is-segwenti huma t-tliet aggravji li qegħda tressaq: (a) it-Tribunal għamel apprezzament skorrett tal-fatti; (b) it-Tribunal naqas milli jeżamina jekk l-Awtorità eżerċitatx id-diskrezzjoni tagħha fil-parametri tar-raġonevolezza u tal-prinċipju ta' proporzjonalità; u (ċ) it-Tribunal naqas milli jasal għad-deċiżjoni tiegħu fil-parametri tal-kompetenza li tagħtih il-liġi.

7. L-Awtorità appellata qiegħda titlob sabiex l-aggravji mressqa mill-appellanta jiġu miċħuda fl-intier tagħhom minn din il-Qorti, u dan filwaqt li tiġi kkonfermata d-deċiżjoni tat-Tribunal.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji rispettivi tal-appellanta, u dan fid-dawl tar-risposta ntavolata mill-Awtorità appellata u tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fis-sentenza appellata.

9. L-appellanta meta tispjega *<u>l-ewwel aggravju</u>* tagħha, tikkontendi li t-Tribunal fil-konsiderazzjonijiet tiegħu interpreta l-fatti quddiemu b'mod li mplika li hija ma kellhiex bżonn ta' akkomodazzjoni soċjali. Hawn l-appellanta tiċċita l-parti tas-sentenza appellata li allegatament aggravatha, u tispjega li kif kien jirriżulta b'mod ċar mix-xhieda tagħha, fil-25 ta' Jannar, 2021 hija kienet *"ġo xelter tan-nies li m'għandhomx saqaf, b'tifel u wara li għamilt ċertu żmien hemmhekk, kont ħadt dan il-post".* Tirrileva li hija kienet aċċettat il-fond li kien ikkundannat kważi fl-intier tiegħu mill-Perita tal-Qorti, u l-Awtorità intimata kellha tbiddel is-soqfa, u għalhekk it-Tribunal m'għamilx apprezzament tajjeb tal-fatti. Tkompli tgħid li l-fond kien kollu konsenturi u mingħajr dawl u ilma u kmamar tal-banju. L-appellanta tikkontendi li t-Tribunal kien saħansitra konfliġġenti fil-konsiderazzjonijiet tiegħu, meta filwaqt li rrikonoxxa l-iskop wara l-akkomodazzjoni soċjali, implika wkoll li hija kienet f'xi pożizzjoni li tirrifjutaha. Tgħid ukoll li t-Tribunal kien skorrett meta qies li hija daħlet fl-ispejjeż biex tirranġa l-post bl-intiża illi tikri parti minnu, u dan għaliex kien joħroġ ċar mix-xhieda u anki mill-fatt li l-Awtorità intimata kienet biddlet is-soqfa, li t-tiswijiet kienu bżonnjużi u indispensabbli għall-istabbilità tal-bini u għas-sigurtà tal-appellanta stess u wliedha. *It-tieni aggravju* tal-appellanta huwa li l-Awtorità intimata naqset milli teżerċita d-diskrezzjoni tagħha fil-parametri tar-raġonevolezza u tal-prinċipju ta' proporzjonalità. Filwaqt li tagħmel riferiment

għal dak li nkiteb fl-ittra uffiċjali li l-isemmija Awtorità intimata bagħtet fis-6 ta' Ottubru, 2020, tgħid li l-Awtorità intimata ddeċidiet b'mod arbitrarju u ma ressqet l-ebda argument meta rrifjutat it-tiġdid tal-kirja abbażi tal-para. (a) tas-subartikolu 9(1) tal-Kap. 573. Tgħid li saħansitra l-ebda pre-avviż ma ngħata lilha. Dwar it-tieni raġuni li offriet l-Awtorità intimata fl-ittra uffiċjali msemmija, fejn sostniet li ma kien ingħata l-ebda kunsens min-naħa tagħha għas-sullokazzjoni tal-fond lil terzi, l-appellanta tinvoka favur tagħha d-disposizzjonijiet tas-subinċiż (iv) tal-para. (d) tas-subart. 9(1) tal-Kap. 573. Għalhekk, tgħid l-appellanta, r-raġunijiet tal-Awtorità intimata mogħtija lilha kienu saħansitra konfliġġenti, għaliex kienet talbet l-iżgumbrament tagħha stante li hija ma kellha l-ebda titolu validu fil-liġi, filwaqt li offriet ukoll raġuni skont il-liġi fejn dik il-liġi stess kienet timponi l-eżistenza ta' titolu validu. Tgħid li wara kollox il-klawsola 13 tal-kuntratt ta' lokazzjoni ma tagħmel l-ebda riferiment għall-kunsens tal-Awtorità intimata. Barra minn hekk kien hemm żball fejn l-Awtorità intimata għamlet riferiment għall-kuntratt ta' kirja bid-data tal-4 ta' Ġunju, 2004, meta fil-klawsola 1 ta' dak il-kuntratt kien hemm ċar li l-kirja kellha sseħħ b'effett minn dakinhar il-4 ta' Settembru, 2007. Fid-dawl ta' dawn l-ineżattezzi u r-raġunijiet tassew konfliġġenti, l-appellanta tgħid li hemm dubji serji dwar kemm tabilħaqq l-Awtorità intimata kienet eżerċitat id-diskrezzjoni tagħha b'mod diliġenti, bir-reqqa u bir-raġonevolezza, u t-Tribunal naqas milli jara jekk l-imsemmija Awtorità intimata kinitx eżerċitat id-diskrezzjoni tagħha fil-parametri ta' raġonevolezza u proporzjonalità. Hija tgħid li diversi drabi l-Qrati għamlu riferiment għal dak li qal H.W.R. Wade dwar ir-raġonevolezza, u tikkontendi li l-prinċipju li *"any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality",* ma kienx ġie mogħti l-

importanza xierqa tiegħu. Dan filwaqt li tissottometti jekk għandux wieħed jistaqsi jekk l-iżgumbrament kienx wieħed proporzjonat, u f'dan ir-rigward tiċċita d-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet **Amato Gauci *v.* Malta** kif iċċitata mill-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza **Robert Galea *vs.* Avukat Ġenerali et**.[2] Filwaqt li tagħraf li l-Awtorità intimata tgawdi d-diskrezzjoni, it-Tribunal kellu jfittex aktar fil-fond dwar jekk tali diskrezzjoni kinitx ġiet eżerċitata fil-parametri suriferiti. *It-tielet aggravju* tal-appellanta huwa li t-Tribunal naqas milli jasal għad-deċiżjoni tiegħu fil-parametri tal-kompetenza li tagħtih il-liġi. L-appellanta tikkontendi li minkejja l-Awtorità intimata ma ressqet l-ebda argument fir-rigward tal-pretensjoni tagħha li l-istess appellanta m'għandha l-ebda titolu validu skont il-liġi sabiex tokkupa l-fond, it-Tribunal qajjem argument u raġunament tiegħu stess minn jeddu. F'kwalunkwe każ, tkompli tgħid l-appellanta, it-Tribunal m'għandu l-ebda kompetenza sabiex jiddeċiedi dwar il-validità o meno ta' titolu.

10. Għal dak li jirrigwarda l-ewwel aggravju tal-appellanta, l-Awtorità appellata tirrileva li kif sew magħruf u assodat fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, qorti tal-appell ma tiddisturbax sentenza ta' qorti tal-ewwel istanza sakemm ma jkunx hemm raġunijiet impellenti. Tikkontendi li f'dan l-istadju, mhux rilevanti l-fatt jekk l-appellanta għandhiex bżonn jew le l-akkomodazzjoni soċjali, u din ma setgħetx tippretendi li hija tikser ripetutament il-klawsoli numru 12 u 13 tal-kuntratt ta' kiri, mingħajr ma l-Awtorità intimata tieħu passi. Irrilevanti wkoll tgħid l-appellata, il-kwistjoni tat-tiswijiet li ġew eżegwiti mill-appellanta, fejn il-mertu tal-proċeduri kien jekk hija kellhiex raġun titlob l-

[2] Deċiża fit-28.02.2020

iżgumbrament tal-appellanta. Dwar it-tieni aggravju, l-Awtorità appellata tissottometti li l-Kap. 573 ma jillimitax l-ittra uffiċjali għal raġuni waħda, u tirrileva li ma kien hemm l-ebda kunflitt fir-raġunijiet li jiġġustifikaw it-tkeċċija. Spjegat li l-kirja kienet ġiet terminata permezz ta' ittra tat-18 ta' Ottubru, 2019, u għalhekk l-appellanta kienet qed tokkupa l-fond bla titolu. Dwar l-allegata interferenza fil-proprjetà, l-Awtorità intimata tfakkar li l-fond huwa proprjetà tal-Gvern kif amministrat minnha, u l-appellata kellha biss titolu ta' kera. Imbagħad dwar it-tielet aggravju, l-Awtorità intimata mill-ewwel tirreferi għas-subartikolu 12(3) tal-Kap. 573, u tagħmel ukoll riferiment għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Alexander Attard *vs.* Awtorità tad-Djar**[3], u dan sabiex tissostanzja l-argument tagħha li f'każ ta' żgumbrament minn fondi proprjetà jew amministrati mill-Gvern jew xi aġenzija oħra tiegħu bħal ma kienet l-istess Awtorità intimata, kien proprju it-Tribunal li għandu kompetenza.

11. Din il-Qorti mill-ewwel tgħid li s-sentenza appellata hi tajba. Tibda billi tqis l-ewwel aggravju fejn l-appellanta tikkontendi li t-Tribunal għamel apprezzament skorrett tal-fatti. Il-Qorti qabel xejn tgħid li l-Awtorità intimata hawn għandha raġun meta ssostni li qorti tal-appell ma tiddisturbax malajr deċiżjoni tal-qorti tal-ewwel istanza, sakemm ma tirriżultax raġuni mpellenti għal dan. Iżda tikkonsidra li dan tista' tgħidu biss wara li tkun għamlet apprezzament tas-sentenza appellata, kif ser tagħmel issa.

12. Tqis li l-appellanta meta tressaq dan l-ewwel aggravju tagħha, tagħmel riferiment għas-segwenti silta partikolari mis-sentenza appellata:

[3] Kawża Nru. 49/2019.

"It-Tribunal jirrileva illi l-fond għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali jingħataw sabiex min verament ikollu bżonn, ikollu saqaf fuq rasu. Illi dan it-Tribunal 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".

13. Il-Qorti hawn ma tara l-ebda apprezzament skorrett tal-fatti għaliex dawn huma daqstant ċari. Ma jistax ikun li persuna li tallega li għandha dħul limitat, li tiddikjara saħansitra li hija kienet tgħix f'xelter tan-nies li m'għandhomx saqaf fuq rashom, anki jekk dan il-fatt kien tassew minnu, issib il-flus sabiex tirranġa l-fond bil-mod kif saħansitra jixhdu r-ritratti esebiti, u b'hekk tista' tkun f'pożizzjoni mhux biss li tirrisjedi fih flimkien mal-familja tagħha, iżda anki li tikrih fuq bażi kummerċjali. Aktar u aktar kif josserva t-Tribunal, meta din tkun konxja li dan ma setax isir. Il-Qorti tgħid li d-dubju f'għajnejn it-Tribunal huwa wieħed ferm ġustifikat u l-argument tal-appellanta li l-fond kien fi stat tant ħażin li saħansitra kkundannatu l-Perita tal-Qorti, ma jistax jiġġustifika x-xogħlijiet kollha li twettqu skont l-irċevuti li esebiet l-appellanta stess u li jinsabu *a fol.* 109 sa 114 tal-atti tat-Tribunal.

14. Dwar it-tieni aggravju tal-appellanta, din il-Qorti tgħid li ma jirriżultax kif allegat li t-Tribunal naqas milli jeżamina jekk l-Awtorità intimata eżerċitatx id-diskrezzjoni tagħha fil-parametri ta' raġonevolezza u proporzjonalità. Wara li it-Tribunal qies korrettement li l-Awtorità intimata setgħet tiddeċiedi li ma ġġeddidx il-kirja tal-appellanta, kif fil-fatt għamlet permezz tal-ittra tagħha tat-18 ta' Ottubru, 2019, u dan skont id-disposizzjonijiet tal-proviso tal-para. (a) tas-subartikolu 1532 (1) tal-Kap. 16, ikkonsidra li l-appellanta għalhekk bdiet tokkupa l-fond mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi wara l-31 ta' Diċembru, 2019,

kif ikkomunikat lilha mill-Awtorità appellata fl-ittra msemmija. Iżda it-Tribunal qies ukoll li l-Awtorità appellata kienet tat raġuni oħra għall-iżgumbrament tal-appellanta, u din kienet imsejsa fuq il-fatt li l-istess appellanta kienet issullokat il-fond lil terzi mingħajr kunsens tagħha. It-Tribunal ikkonsidra li l-aġir tal-appellanta kien bi ksur tal-klawsola 13 tal-kuntratt ta' kiri, liema kuntratt ta' kiri, l-Qorti tosserva li straħet fuqu l-Awtorità appellata meta ipprovdiet it-tieni raġuni tagħha għat-terminazzjoni tal-kirja, u kull raġuni li ressqet l-istess appellanta għal dan kienet irrilevanti għall-fini tal-appell li kien sar quddiemu. Il-Qorti tosserva wkoll li l-argumenti tal-appellanta jonqsu milli jieħdu in konsiderazzjoni l-fatt li l-Awtorità appellata fl-ittra uffiċjali tagħha meta ddikjarat li l-imsemmija appellanta kienet qegħda tokkupa l-fond mingħajr titolu validu fil-liġi, hawn kienet qegħda tikkonsidra li l-kirja kienet ġiet fi tmiem tagħha permezz tal-avviż mibgħut lill-appellanta fit-18 ta' Ottubru, 2019, wara li ġie a konjizzjoni tagħha li l-appellanta kienet qegħda tikri xi kmamar lil terzi. Għalhekk sussegwentement l-Awtorità appellata kellha kull dritt li titlob l-iżgumbrament tal-appellanta *ai termini* tas-subinċiż (iv) tal-para. (d) tal-artikolu 9 tal-Kap. 573. B'hekk il-Qorti tgħid li t-Tribunal ma seta' jikkonstata l-ebda kunflitt fir-raġunijiet mogħtija mill-Awtorità appellata għall-iżgumbrament tal-appellanta.

15. L-appellanta tikkontendi li l-klawsola 13 tal-kuntratt ta' kiri ma kinitx tirrikjedi l-kunsens tal-Awtorità appellata, iżda l-Qorti tosserva li din il-klawsola hija saħansitra aktar restrittiva mis-subinċiż suriferit. Għal dak li jirrigwarda l-allegat żball fid-data tal-kuntratt ta' kiri kif ċitata mill-Awtorità appellata, il-Qorti taċċetta li l-kuntratt ta' kiri sar fl-4 ta' Ġunju, 2004, iżda ma jistax jingħad li l-iżball min-naħa tal-Awtorità appellata għandu jwassal għal sejbien ta' nuqqas

ta' diliġenza jew xort'oħra fl-eżerċizzju tad-diskrezzjoni min-naħa tal-Awtorità appellata.

16. Għalhekk il-Qorti tgħid li sewwa għamel it-Tribunal meta sab li l-Awtorità appellata mxiet skont id-dmir tagħha, billi ma ppermettietx li jsir abbuż mill-fond li kien ingħata lill-appellanta u lil uliedha għall-użu esklussiv tagħhom. Il-Qorti tikkondividi pjenament il-ħsibijiet u l-konklużjoni tat-Tribunal, u ma ssibx xejn aktar x'iżżid fir-rigward.

17. Dwar it-tielet aggravju, fejn l-appellanta qegħda ssostni li t-Tribunal naqas milli jasal għad-deċiżjoni tiegħu fil-parametri tal-kompetenza stabbiliti mil-liġi, tispjega li t-Tribunal għamel argument u rraġuna b'mod fir-rigward tat- titolu li m'għamlitx l-Awtorità appellata. Iżda l-Qorti tgħid li minn qari tar-risposta ntavolata minn din tal-aħħar quddiem it-Tribunal, jirriżulta li t-Tribunal fis-sentenza appellata ma kien qed jagħmel xejn aktar għajr li jaċċetta l-argument u anki r-raġunament li ressqet quddiemu l-Awtorità appellata. L-appellanta tkompli ssostni li t-Tribunal m'għandux il-kompetenza li jiddetermina l-validità o meno ta' titolu, iżda l-Qorti mill-ewwel tgħid li ma jirriżultax li t-Tribunal ħa deċiżjoni dwar din il-kwistjoni, u l-eżerċizzju tiegħu kien wieħed intiż sabiex jiġi stabbilit jekk l-Awtorità appellata setgħetx tagħmel dak li għamlet skont il-liġi u skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet miftehma bejniethom fil-kuntratt ta' kiri.

18. Għaldaqstant il-Qorti ssib li l-aggravji tal-appellanta mhumiex ġustifikati, u tiċħadhom.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, u dawk tal-appell odjern għandhom ikunu a karigu tal-appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur