MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

08 ta' Ġunju, 2023

Rikors Numru 118/2022

Jesmond Nappa Licari

Vs

Awtorita` tad-Djar

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Jesmond Nappa Licari** ippreżentat fis-7 ta' Diċembru 2022 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

1. *Illi dan ir-rikors qed jsir ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta u dan wara illi l-esponent ġie notifikat b'ittra uffiċjali ta-18 ta' Novembru 2022 mibgħuta mill-intimata Awtorita' tad-Djar fejn din talbet l-iżgumbrament tiegħu mill-fond 110, Flat 2, St Joseph Street Valletta.*

2. *Illi t-talba Ii qed issir permezz tal-imsemmija ittra uffiċjali hija waħda mingħajr bażi legali u dan stante illi mhux minnu illi l-esponenti m'għandux titolu fuq il-fond in kwistjoni, mhux minnu li mhux jgħamel użu mil-propjeta u/jew biddel id-destinazzjoni tal-fond peress li mhux qed jużah, jew mhux jużah għal l-iskop li għalih kien mikri lilu, li mhux minnu li qed jokkupa l-fond b'kirja mitmuma u fil-każ tal-pagamenti hemm ftehim fir rigward.*

3. *Illi kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, huwa kien ingħata l-fond in kwistjoni mill-intimata Awtorita tad-Djar b'titolu ta' kera u kien rikonoxxut bħala tali ossia bħala inkwilin mill-istess Awtorita, tant illi l-istess fond huwa munit bis-servizzi kollha.*

4. *Illi tali aġir da parti tal-Awtorita intimata huwa kjarament abbużiv u illegali stante illi l-esponenti għandu titolu validu fil-liġi fuq il-proprjeta mertu tal-istess ittra uffiċjali.*

5. Illi għalhekk l-Awtorita intimata ma setgħetx tipproċedi ai termini tal-Artikolu 9 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

6. Illi għar-raġunijiet premessi l-ittra uffiċjali msemmija u d-deċiżjoni amministrattiva li fuqha hija bażata huma kjarament abbużivi u illegali.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Tribunal li jogħġbu prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti opportuni:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi li l-ittra uffiċjali datata 18 ta' Novembru 2022 bin-numru ta' referenza 4902/2022 fl-ismijiet Awtorita tad-Djar vs Jesmond Nappa Licari saret mingħajr ebda bażi legali u b'hekk hija nulla u mingħair effett fil-liġi.

Ra r-risposta **tal-Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-20 ta' Diċembru 2022 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi primarjament ma hemm xejn abbużiv u, jew illegali fl-ittra uffiċjali maħruġa mill-Awtorita' tad-Djar ai termini ta' Kapitlu 573 tal-Liġijiet ta' Malta, kopja annessa u mmarkata bħala DOK A;*

2. *Illi, kif jaf ben tajjeb ir-rikorrenti, l-Awtorita' kienet itterminat il-kuntratt ta' kirja li kellha mar-rikorrenti permezz ta ittra datata 16 ta' Novembru 2012, kopja annessa u mmarkata bħala DOK B, u ittra datata 10 ta' Diċembru 2012, kopja annessa u mmarkata bħala DOK C, wara li minn investigazzjonijiet magħmula minnha sabet illi ir-rikorrent ma kienx qed jokkupa l-fond u għalhekk ntalab jirritorna ċ-ċwievet. Filfatt minn numru ta' spezzjonijiet li saru qabel ittieħdet id-deċiżjoni fl-ittra datata 16 ta' Novembru 2012, ir-rikorrenti qatt ma nstab fil-fond u l-meter tal-elettriku baqa bl-istess qari wara 10 xhur. Għalkemm kienn hemm żieda fil-konsum tal-meter tal-ilma ta' 30m3 l-uffiċjali tal-Awtorita' tad-Djar ġew infurmati li tali konsum kien minħabba overflowing fit-tank tal-ilma li kellhom iwaqqfugħ il-ġirien, kopja tal-minuti annessa u immarkata bħala DOK D;*

3. *Illi anke l-Awtorita tal-Artijiet kienet infurmat lir-rikorrenti li m'għandhiex intenzjoni li iġġedded il-kirja tal-fond wara il – 31 ta' Diċembru 2022, kopja tal-ittra annessa u mmarkata bħala DOK E, u għalhekk il-kuntratt ġie itterminat ai termini ta' klawżola 26 tal-kuntratt datat 3 ta' Mejju 1996 (DOK F) li taqra hekk:*
   "..il-Gvern ikollu jedd li jtemm in il-kirja jekk l-inkwilin jagħmel xi ħaġa bi ksur jew jonqos li jagħmel xi waħda mid-dispożizzjonijiet 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 ħaddieħor għalih, ukoll b'mezz ta' ittra, u mingħajr il-ħtieġa ta' atta ġudizzjarju jew formalitajiet oħra."

4. *Illi r-rikorrenti kien irrisponda għall-ittra tal-Awtorita' tad-Djar b'ittra datata 6 ta' Diċembru 2012 li fiha kien informa lill-Awtorita' li hu kien jgħix hemm iżda kien jaħdem ħinijiet twal;*

5. *Illi l-Awtorita' tad-Djar bi buona volonta tagħha kompliet tagħmel numru ta' spezzjonijiet oħra – filfatt f'erbat ijiem bejn l-10 ta' April 2013 u 14 t'April 2013*

għamlet 4 spezzjonijiet u l-konsum tad-dawl u l-ilma meħud fl-10 ta' April 2013 kien l-istess bħal dak tal-14 t'April 2013;

6. *Illi spezzjonijiet oħra saru fl-2017 fejn ir-rikorrenti reġa ma nstabx hemmhekk. L-uffiċjali tal-Awtorita' ġew infurmati wkoll illi r-rikorrenti rari kien juża l-fond u kien qed jgħix ma' ħaddieħor f'post ieħor, kopja tar-rapport anness u immarkat bħala DOK G;*

7. *Illi għalhekk għal darb oħra l-Awtorita' reġgħet talbet lir-rikorrenti biex jirritorna lura ċ-ċwievet, kopja tal-ittra datata 28 ta' Frar 2017 annessa u mmarkata bħala DOK H;*

8. *Illi għal darboħra r-rikorrenti oġġezzjona għal dan tramite ittra mibgħuta mill-avukat tiegħu, kopja tal-ittra datata 14 ta' Marzu 2017 annesa u mmarkata bħala DOK I;*

9. *Illi l-Awtorita' żammet ferm mad-deċiżjoni tagħha;*

10. *Illi minn spezzjonijiet li saru fis- 6 ta' Lulju 2021 u 20 ta' Ottubru 2022, uffiċjali tal-Awtorita' tad-Djar saħansitra sabu l-meter tad-dawl mitfi u fl-aħħar spezzjoni tneħħa wkoll il-meter tal-ilma, kopja tar-rapporti annessi u mmarkati bħala DOK J 1 u J;*

11. *Illi oltre dan, ir-rikorrenti għandu numru ta' arretrati fl-ammont globali ta' €2829.92, liema ammont baqa ta tħallasx minkejja ftehim ta' kostituzzjoni ta' debitu. Dan id-dejn mhux qed jiġi mħallas regolarment kif obbligat li jagħmel;*

12. *Għaldaqstant, it-talbiet magħmula mir-rikors għandhom jiġu respinti fit-totalita' tagħhom.*

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' t-trattazjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra uffiċjali datata 18 ta' Novembru 2022 li permezz tagħha ġie ordnat jiżgombra mill-fond numru 110, Flat 2, St. Joseph Street, Valletta, u dan wara li ġie infurmat testwalment hekk:

- *Qed tokkuppa l-proprjetà mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.*
- *M'intix qiegħda tagħmel użu mill-proprjetà u/jew bdilt id-destinazzjoni tal-fond peress li mhux qed tużah, jew mhux qed tużah għall-iskop li għalih kien mikri lilek;*
- *Bqajt tokkuppa l-fond minkejja li ntemmet il-kirja;*
- *Inqast milli tħallas mill-inqas żewġ skadenzi ta' kumpens li huma dovuti lill-awtorità kompetenti minħabba l-okkuppazzjoni tal-art għall-perjodu. Dana li l-ammont dovut hu dak ta' €2,859.92 li jirrappreżentaw aktar minn żewġ skadenzi.* [1]

Illi mill-provi prodotti mill-Awtorita` intimata in sostenn tad-deċiżjoni tagħha jirriżulta s-segwenti, u ċioe`:

1. Fit-3 ta' Mejju 1996 ir-rikorrent ingħata l-fond *de quo* b'kera mingħand id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali versu l-kera ta' €200 fis-sena li kellha titħallas f'erba' rati ndaqs, u ċioe` fl-ewwel ġurnata tax-xogħol ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena;[2]
2. Fis-17 ta' Novembru 2010 saret spezzjoni fis-7.30pm fejn xi ġirien infurmaw lill-Ispetturi tal-Awtorita` li r-rikorrent ma jkunx regolarment fil-fond in kwistjoni. Ġie nnutat ukoll illi kien hemm *consumer information slip* li kienet ġiet imħollija mill-*meter reader* fit-8 ta' Jannar 2010, liema *slip* kienet turi l-qari tal-konsum tal-elettriku bħala 25113 units, liema konsum kien għadu l-istess wara għaxar xhur. In oltre, ġie nnutat li l-konsum tal-ilma kien wieħed minimu, dwar liema konsum ġew infurmati li l-istess konsum kien ġie moħli għaliex kien far it-tank għal numru ta' ġimgħat u li r-rikorrent ma kienx sewwa l-istess tank u kellhom jagħlquh l-inkwilini l-oħra tal-blokka;[3]
3. Fis-16 ta' Novembru 2012 l-Awtorita` intimata bagħtet ittra lir-rikorrent fejn infurmatu li minn investigazzjoni li għamlet irriżulta li ma kienx qed jokkupa l-fond u għaldqastant talbitu jirritorna ċ-ċwievet minnufih.[4] Ittra identika intbgħatet fl-10 ta' Diċembru 2012;[5]
4. Fit-28 ta' Novembru 2012 id-Dipartiment Proprjeta` tal-Gvern bagħat ittra lir-rikorrent fejn infurmah li ma kinitx l-intenzjoni tal-Gvern li jġedded il-kirja tal-fond in kwistjoni wara l-31 ta' Diċembru 2012. Għalhekk ir-rikorrent intalab jirritorna ċ-ċwievet;[6]
5. Fis-17 ta' Frar 2017 l-Ispetturi tal-Awtorita` għamlu spezzjoni fil-fond in kwistjoni u ma fetħilhom ħadd. Fir-rapport a fol. 20 ġie mniżżel illi l-

[1] Dokument A a fol. 10
[2] Dokument F a fol. 16 *et sequitur*
[3] Dokument D a fol. 14
[4] Dokument B a fol. 12
[5] Dokument C a fol. 13
[6] Dokument E a fol. 15

ġirien kienu qalulhom li r-rikorrent rari jkun fil-fond għaliex jgħix x'imkien ieħor mas-sieħba u t-tifla tagħhom;

6. Fit-28 ta' Frar 2017 l-Awtorita` intimata bagħtet ittra lir-rikorrent fejn infurmatu li minn investigazzjoni li saret irriżulta li mhux qed jokkupa l-fond u talbitu jirritorna ċ-ċwievet;[7]
7. Fl-14 ta' Marzu 2017 ir-rikorrent irrisponda għal din l-aħħar ittra fejn ma qabilx li m'għadux jirrisjedi fil-fond in kwistjoni u informa lill-Awtorita` li kien se jippreżentalha xi dokumenti f'dan is-sens. Fl-istess ittra irrikonoxxa li kien hemm xi arretrati ta' kera x'jitħallsu u li dawn se jitħallsu fi żmien qasir;[8]
8. Fil-21 ta' Ottubru 2022 reġgħet saret spezzjoni fejn ir-rikorrent ma nstabx fil-fond u rriżulta li l-meter tal-elettriku kien mitfi u l-meter tal-ilma kien ġie maqlugħ.[9]

Ir-rikorrent xehed illi huwa ilu madwar sitta u għoxrin (26) sena jabita fil-fond in kwistjoni però matul il-ġurnata ma jkunx id-dar. Spjega li sa disa' snin ilu kien jaħdem regolari però mbagħad weġġa' u ma baqax jaħdem. Huwa esebixxa ittra tad-Dipartiment tas-Sigurta` Soċjali datata 4 ta' Jannar 2023 u notifika ta' appuntament mibgħuta minn The Lino Spiteri Foundation datata 20 ta' Jannar 2023 indirizzati fil-fond in kwistjoni. Mistoqsi in kontro-eżami meta neħħa l-meter tal-ilma huwa qal li kien ilu xi ħames xhur u li kien ilu bla konsum tal-elettriku madwar sentejn.

Ir-rikorrent ipproduċa bħala xhieda tliet ġirien tiegħu li lkoll xehdu li r-rikorrent jabita regolarment fil-fond in kwistjoni. Ipproduċa wkoll lil rappreżentant ta' The Lino Spiteri Foundation li xehdet li l-indirizz reġistrat magħhom huwa dak tal-fond in kwistjoni. Ipproduċa wkoll lir-rappreżentant tal-Kummissarju Elettorali li xehed li l-indirizz uffiċjali tar-rikorrent huwa dak tal-fond *de quo.*

L-Awtorita` intimata pproduċiet lil Gratian Francica, uffiċjal tal-Awtorita` li kkonferma l-kontenut tar-rapport tiegħu tas-17 ta' Frar 2017 imsemmi iktar 'il fuq. Huwa stqarr li għamel spezzjoni oħra fis-6 ta' Lulju 2021 u reġa' ma sab lil ħadd u rriżultalu li l-meter tad-dawl kien mitfi kompletament. Fi spezzjoni oħra fl-20 ta' Ottubru 2022 reġa' ma nstab ħadd fejn irriżultalu li l-meter kien għadu mitfi u kien ġie mneħħi l-meter tal-ilma.

Ikkunsidra:

Illi għal dak li jirigwarda kirjiet tal-Gvern, il-Gvern għandu dejjem awtorita` li jwaqqaf il-kirjiet tiegħu jekk jara li l-fond mikri ma hux qed jiġi utilizzat jew

[7] Dokument H a fol. 24
[8] Dokument I a fol. 25
[9] Dokument J1 a fol.26

ikun qed jintuża b'mod ħażin jew illegali. Meta l-Awtorita` intimata, *qua* amministratur ta' fondi għall-akkomodazzjoni soċjali, tieħu deċiżjoni li tiżgombra lil inkwilin, tali deċiżjoni għandha toħodha wara deliberazzjoni serja u biss għaliex il-post ikun qed jiġi moħli meta l-istess post ikun jista' jiġi utilizzat minn min ikun tassew fil-bżonn.

Illi r-raġunijiet mogħtija mill-Awtorita` intimata għall-iżgumbrament tar-rikorrenti huma multepliċi, u ċioe`:

1. *Okkupazzjoni tal-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.*
2. *Nuqqas ta' użu mill-fond, bdil fid-destinazzjoni tal-fond peress li mhux qed jużah, jew mhux qed jużah għall-iskop li għalih kien mikri lilu;*
3. *Baqa' okkuppa l-fond minkejja li ntemmet il-kirja;*
4. *Morożita` fil-ħlas tal-kera.*

Mill-kuntratt ta' kirja esebit a fol. 16 tal-proċess jirriżulta illi l-kirja li ġiet konċessa favur ir-rikorrent kienet 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-rikorrent hija li l-istess kien **qed jokkupa mingħajr ebda titolu validu fil-liġi**. Illi kif ingħad iktar 'il fuq, ir-rikorrent beda jokkupa l-fond *de quo* permezz ta' ftehim datat 3 ta' Mejju 1996. Permezz ta' ittra datata 28 ta' Novembru 2012 id-Dipartiment Proprjeta` tal-Gvern informa lir-rikorrent li l-Gvern ma kienx se jġedded il-kirja. In oltre fl-istess perjodu, l-Awtorita` tad-Djar ukoll interpellatu darbtejn sabiex jirritorna ċ-ċwievet minnufih stante li ma kienx qed jirrisjedi fil-fond *de quo*. Però jirriżulta illi la d-Dipartiment Proprjeta` tal-Gvern u lanqas l-Awtorita` intimata ma pproċedew għall-iżgumbrament tar-rikorrent kif imsemmi fl-istess ittri. It-Tribunal jirrileva, però, li ma jirriżulta minn imkien illi l-istess ittri li ġew mibgħuta fis-sena 2012 ġew notifikati lir-rikorrent. Illi filwaqt li t-Tribunal jikkonċedi illi skont il-ftehim datat 3 ta' Mejju 1996, il-kirja tista' tinħall permezz ta' ittra sempliċi, ta' l-inqas tali ittra għandha tintbagħat bil-posta reġistrata u jekk tintbagħat hekk allura għandha

tiġi ppreżentata prova li r-rikorrent ikun irċieva tali ittra. Għalhekk, fin-nuqqas ta' prova pożittiva illi l-ittri tas-16 ta' Novembru 2012, tat-28 ta' Novembru 2012 u tal-10 ta' Diċembru 2012 waslu għand ir-rikorrent, it-Tribunal mhux se jqis illi l-kirja *de quo* ġiet terminata permezz tal-istess ittri.

Illi però, kif riportat iktar 'il fuq, wara l-ittri tal-2012, l-Awtorita` intimata għamlet spezzjonijiet oħra fl-istess fond sakemm fit-28 ta' Frar 2017 waslet għal deċiżjoni li tibgħat ittra reġistrata lir-rikorrent fejn infurmatu li rriżultalha li mhux qed jokkupa l-fond *de quo* u talbitu jirritorna ċ-ċwievet **minnufih**. Illi għalkemm bħala ittra ta' terminazzjoni ta' kirja setgħet tkun redatta bi kliem iktar ċar u preċiż, il-fatt li l-Awtorita` talbet lir-rikorrent jirritorna ċ-ċwievet minnufih ma tantx iħalli lok għal interpretazzjoni dwar x'riedet tfisser l-Awtorita` bl-istess ittra, u ċioe` li effettivament kienet qed ittemm il-kirja *de quo*.

It-Tribunal josserva illi għalkemm għal darb'oħra ma nġabet ebda prova li l-istess ittra ġiet notifikata, ir-rikorrent innifsu rrikonoxxa li rċeviha permezz ta' ittra risponsiva li huwa bagħat lill-Awtorita` fl-14 ta' Marzu 2017 fejn irrespinġa l-allegazzjoni li huwa mhux qed jirrisjedi fil-fond in kwistjoni. Kwindi l-ittra tat-28 ta' Frar 2017 fejn l-Awtorita` intimata ddikjarat, għalkemm mhux f'termini daqshekk feliċi, li kienet qed ittemm il-kirja, hija prova tal-intenzjoni tal-Awtorita` li ma ġġeddidx il-kirja *de quo*. Illi għaldaqstant il-kirja bejn il-partijiet intemmet fl-2017. Wara l-imsemmija sena, għal xi raġuni, l-Awtorita` żammet spezzjonijiet oħra fil-fond fl-2021 u fl-2022, wara liema ddeċidiet li tipproċedi bl-iżgumbrament tar-rikorrent permezz tal-ittra uffiċjali impunjata.

Illi għaldaqstant, l-Awtorita` intimata għandha raġun tibbaża l-iżgumbrament tar-rikorrent abbażi tal-fatt li huwa qed jokkupa l-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

It-Tribunal josserva li jekk, għall-grazzja tal-argument, illum il-ġurnata ir-rikorrent qiegħed jokkupa l-fond regolarment, dan huwa rrilevanti ai fini ta' dan l-appell. Illi ma jirriżultax illi r-rikorrent impunja d-deċiżjoni tat-terminazzjoni tal-kirja fil-fora appożiti fiż-żmien meta huwa ġie notifikat li l-Awtorita` intimata kienet qed tittermina l-kirja li huwa kien qed igawdi. Kwindi l-Awtorita` intimata setgħet tmexxi għall-iżgumbament abbażi tad-deċiżjoni li ħadet fl-2017 stante li r-rikorrent baqa' jokkupa l-fond minkejja t-terminazzjoni tal-kirja. Di piu` jirriżulta illi meta saret spezzjoni fl-2010 irriżulta illi għal ċirka għaxar (10) xhur il-meter tad-dawl ma rreġistra ebda konsum u dan meta r-rikorrent kien jaħdem regolarment. Fil-fehma tat-Tribunal dan kollu jindika illi r-rikorrent ma kienx jgħix fil-fond f'dawk iż-żminijiet.

Illi raġuni oħra għall-iżgumbrament mogħtija mill-Awtorita` intimata hija li r-rikorrent mhux qiegħed jagħmel użu mill-fond mikri lilu. Illi filwaqt li r-rikorrent isostni li huwa jgħix fl-istess fond, il-fatti kollha jindikaw mod ieħor. Illi dan it-Tribunal isib li huwa nverosimili li r-rikorrent jgħix fil-fond mingħajr servizz ta' dawl u ilma. Lanqas ma jista' joffri xi tip ta' sostenn il-fatt li qiegħed reġistrat fuq l-indirizz in kwistjoni mal-Uffiċju Elettorali u dana għaliex l-Uffiċju Elettorali ma jagħmlu ebda tip ta' verifika jekk persuna tabitax fil-fond li fih tkun reġistrata. Illi t-Tribunal jirrileva illi għalkemm fl-ittra li r-rikorrent bagħat fl-2017 lill-Awtorita` intimata fejn informahom li kien se jfornihom bi provi dokumentarji li huwa jirrisjedi fil-fond *de quo*, dawn il-provi baqgħu qatt ma ġew esebiti. Pero`, anke jekk għall-grazzja tal-argument, huwa verament jgħix fl-istess fond, il-kirja ġiet terminata fl-2017 u kwindi sa ċertu punt jekk jgħix jew le fil-fond huwa irrilevanti.

Illi raġuni oħra msemmija mill-Awtorita` intimata fl-ittra uffiċjali impunjata hija li r-rikorrent naqas li jħallas iktar minn żewġ skadenzi ta' kera u li għandu arretrati ta' €2829.92. It-Tribunal josserva li għalkemm fir-rikors promutur ir-rikorrent itenni li hemm ftehim fir-rigward tal-arretrati, huwa ma pproduċa ebda ftehim. Fir-risposta tagħha l-Awtorita intimata ssemmi li hemm ftehim ta' kostituzzjoni ta' debitu bejn il-partijiet u sostniet li r-rikorrent naqas milli jonora l-obbligi tiegħu. Illi dan it-Tribunal huwa priv mill-kontenut tal-istess ftehim. Pero` iktar minn hekk, anke jekk għall-grazzja tal-argument jeżisti dan il-ftehim, ir-rikorrent ma ġabx prova illi huwa qed jonora l-obbligi abbażi tal-istess ftehim u li allura ma hemm ebda arretrati ta' kera.

Għaldaqstant it-Tribunal iqis li r-rikorrent ma rnexxielux permezz tal-provi mressqa minnu ixejjen ir-raġunijiet imressqa mill-Awtorita` intimata li abbażi tagħhom pproċediet sabiex tiżgombra lir-rikorrent mill-fond in kwistjoni.

Għaldaqstant it-Tribunal ma jsibx illi d-deċiżjoni kif kontenuta fl-ittra uffiċjali impunjata kienet waħda bla bażi legali kif allegat mir-rikorrent fir-rikors tiegħu.

Illi fl-aħħarnett it-Tribunal jirrileva illi filwaqt li l-Awtorita` intimata għandha toħroġ ordnijiet ta' żgumbrament b'ċerta kawtela u wara aċċertamenti serji, m'għandhiex tħalli snin jgħaddu bejn meta tieħu d-deċiżjoni li ttemm il-kirja sakemm tmexxi bl-iżgumbrament. Illi ladarba tiddeċiedi li kirja għandha tintemm m'għandhiex tippermetti li persuna tibqa' tabita fil-fond mikri għal snin twal wara t-tmiem tal-kirja għaliex dan ikun ifisser biss abbuż tas-sistema ta' akkomodazzjoni soċjali.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jiċħad it-talba tar-rikorrent filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata u għaldaqstant jikkonferma l-kontenut tal-ittra uffiċjali numru 4902/22 li kopja tagħha tinsab esebita a fol. 10 tal-proċess, u ai termini tal-artikolu 16 (2) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta jipprefiġġi terminu perentorju ta' disgħin (90) ġurnata mid-data ta' din is-sentenza sabiex ir-rikorrent jiżgombra u jneħħi kull oġġett mobbli appartenenti lilu mill-fond numru 110, Flat 2, St. Joseph Street, Valletta.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrent.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur