MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

10 ta' Lulju 2023

Rikors Numru 73/2022

Stephen Spiteri

Vs

Awtorita` tal-Artijiet u b'digriet tas-7 ta' Novembru 2022 ġiet kjamata in kawża l-Awtorita` tad-Djar

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Stephen Spiteri** ippreżentat fis-17 ta' Awwisu 2022 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

1. *Illi r-rikorrenti ġie nnotifikat permezz ta' ittra uffiċjali datata 27 ta' April'22 ai termini tal-Artikolu 9(a)(c)(d)(i)(iii) u nnotifikata lilu fl-10 ta' Awwissu tal-2022, permezz tal-proċedura tal-affissjoni fejn huwa ġie mitlub jiżgumbra mill-fond Blok A, Flat 06, Triq il-Għajn, il-Belt Valletta, fi żmien tletin (30) jum min-notifika tal-Ittra Uffiċjali hawn fuq imsemmija.*

2. *Illi, l-Awtorità ntimata, qed tikkontendi li huwa qed jokkupa l-proprjetà mingħajr titolu validu fil-liġi, u li mhuwiex jagħmel użu mill-fond in kwistjoni, u billi naqas li jħallas żewġ skadenzi ta' kera dovuta lill-Awtorità tad-Djar.*

3. *Illi, l-esponent ikkontratta dan kollu billi jgħid illi huwa wiret il-kirja minn ommu ope legis u saħansitra ġie rikonoxxut permezz ta'kuntratt relattiv minn l-istess Awtorità.*

4. *Illi, per konsegwenza, huwa għandu titolu validu fil-Liġi.*

5. *Illi, in oltre, mhuwa veru xejn li l-esponent ma jridx iħallas il-kera, jew naqas milli jħallas il-kera bil-volonta tiegħu peress li kienet l-istess Awtorità intimata li rrifjutat li taċċetta l-kera billi sostniet li qed isir tibdiel fil-Liġi u li per konsegwenza ma kinitx fl-istadju li taċċetta tali kera.*
6. *Illi, finalment għandu jingħad illi l-fond de quo jintuża u huwa l-unika fond residenzjali tal-esponent.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett li dan it-Tribunal jogħġbu: Jirrevoka d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità tal-Artijiet, kif ikkomunikata lilu fl-Ittra Uffiċjali hawn fuq imsemmija,

Ra r-risposta **tal-Awtorita` tal-Artijiet** ippreżentata fil-5 ta' Settembru 2022 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

Illi l-Awtorita' ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet su-ċitati nhar id-dsatax (19) t' Awwissu 2022 u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi skont il-liġi.

Illi l-esponenti tissenjala li kontrarjament għall dak indikat fir-rikors promotur, hija ma ħadet l-ebda deċiżjoni u ma ħarġet l-ebda ordni ta' żgumbrament fil-konfront tal-istess rikorrent jew fir-rigward tal-fond Blok A, Flat 06, Triq il-Għajn, il-Belt Valletta.

Illi minn riċerka li l-esponenti għamlet fuq is-sistema elettronika tal-Qrati Ecourts jirriżulta illi r-rikorrent kien notifikat b' ittra uffiċjali (Numru ta' Referenza 1700/2021) permezz tal-affissjoni nhar l-għaxra (10) t' Awwissu 2022. Illi jirriżulta li dik l-Ittra ġiet intavolata fil-konfront tar-rikorrent mill-Awtorita' tad-Djar u mhux mill-Awtorita' esponenti.

Illi għaldaqstant l-esponenti ma hijiex il-leġġittimu kontradittur f' dawn il-proċeduri.

Għaldaqstant, dan l-Onorabbli Tribunal għandu jillibera mill-osservanza tal-ġuddizzju lill-Awtorita' esponenti u dan filwaqt li jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrent appellanti, u dan bl-ispejjeż interament għall-istess rikorrent appellanti.

Ra illi permezz ta' digriet datat 7 ta' Novembru 2022 ġiet kjamata in kawża l-Awtorita` tad-Djar;

Ra r-risposta **tal-Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-22 ta' Novembru 2022 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

Illi primarjament jiġi rilevat illi kwalunkwe eċċezzjoni qed tingħata mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra;

Illi kemm ir-rikors li permezz tiegħu intalbet li l-Awtorita' tidħol kjamat in kawża ppreżentat fil-11 ta' Ottubru 2022 kif ukoll id-digriet li laqa' it-talba u in-notifika tal-istess rikors fil-15 ta' Novembru 2022 kollha saru fuori termine stante li ġraw wara li kien għalaq il-perjodu perentorju ta' għoxrin jum minn notifika tal-ittra uffiċjali bin-

numru 1700/21, liema ittra saret mill-Awtorita' tad-Djar bħala amministratriċi ta' din l-istess propjeta. Din l-ittra uffiċjali ġiet notifikata fl-10 t'Awwissu 2022. F' dan is-sens referenza issir għall-Art 12 (1) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan iż-żmien huwa perentorju.

Illi intant l-ittra uffiċjali kienet ċara li qed tintbagħat mill-Awtorita' tad-Djar u jekk ir-rikorrent fetaħ il-kawża kontra entita' oħra, għal dan l-iżball ma tistax taħti l-esponenti u, jew tiġi injorata illogic;

Illi kieku ma jkunx hemm żmien li fih irid ir-rikors promotur allura kull entita' jew Awtorita' governattiva tiġi imxekkla milli taħdem kif suppost għax ebda deċiżjoni tagħha ma tkun torbot, ċerta jew finali;

Illi minkejja li ir-rikorrent kien ġie rikonoxxut bħala inkwilin mill-Awtorita' tad-Djar permezz tal-kuntratt ta' kirja datat 9 ta' Marzu 2010 (kopja annessa u mmarkata bħala DOK HA), dan il-kuntratt kien validu għall-ħames snin ai termini ta' klawżola 1 tal-istess kuntratt u l-Awtorita' qatt ma ġeddedt din il-kirja u dan wara numru ta' spezzjonijiet. Għalhekk kwalunkwe okkupazzjoni ta' Stephen Spiteri wara dan it-terminu hija mingħajr titlu validu fil-liġi;

Illi għalhekk dan il-kuntratt ta' kiri kien għal żmien stabbilit li skada – u bħal kull kirja li tistkadi, f' din ukoll l-inkwilin irid iċedi il-pussess tal-post lura.

Illi wkoll qabe ma l l-Awtorita' tad-Djar uffiċjalment infurmat lir-rikorrenti b'ittra datata 7 ta' Frar 2017 li ma kelliex intenzjoni li ġġedded il-kirja (kopja annessa u mmarkata DOK HA 2), kienu saru numru ta' spezzjonijiet li fihom ir-rikorrenti qatt ma instab jokkupa l-fond (kopja tar-rapporti annessi u mmarkati DOK HA 3 u DOK HA 4). Saħansitra l-uffiċjali tal-Awtorita' kienu wkoll ippruvaw iċemplu lir-rikorrent għal appuntament, iżda hu qatt ma wieġibhom jew kellimhom lura, estratt tal-minuti li jindikaw dan (annessi u mmarkati DOK HA 5). Ukoll ma kienx hemm konsum ta' elettriku u dan juri li il-post kien abbandunat.

Illi anke l-ittra li intbgħatet b'posta reġistrata biex ir-rikorrenti jirritorna ċ-ċwievet tal-fond baqgħet mhux miġbura minnu, kopja tal-ittra mibgħuta lura mill-posta annessa u mmarkata bħala DOK HA 6, u għalhekk din hija prova oħra li tindika li ir-rikorrent ma kienx qed jokkupa l-fond;

Illi tant kemm ir-rikorrent ma kienx qed jokkupa l-appartament 6, Block A, Triq l-Għajn, Valletta li nonostante diversi tentattivi sabiex jiġi nnotifikat bl-ittra uffiċjali, inkluż wara l-ħin legali, kien biss meta l-Awtorita' innotifikatu bil-pubblikazzjoni u l-affissjoni tal-istess ittra li n-notifika irriżultat pożittiva; Dok HA 8.

Illi pero' anke kieku huwa kien qed jgħix hemm, la darba il-perjodu tall-kirja skada ma hemm xejn li jista ixekkel l-iżgumbrament bażat fuq il-fatt li ma kienx għad hemm titolu li seta jipproteġi lir-rikorrent;

Illi wkoll ir-rikorrenti kien naqas milli jħallas numru ta' kirjiet tant illi sa meta skadiet l-kirja u ċoje fl-2015 huwa kellu arretrati ta' €933.28 li jammontaw għall-għoxrin skadenza tal-kirja dovuta minnu, statement of account anness u mmarkat bħala DOK HA 7. Hu kien

infurmat b'dawn l-arretrati tant illi kellu ftehim ta' kostituzjoni ta' debitu sabiex iħallas l-arretrati, li fil fatt ma tħallsux;

Illi jiġi innutat li kuntrarju għal dak li qal l-istess rikorrenti, kirjiet mal-Awtorita' ntad-Djar ma jistgħux jintirtu u kwalunkwe rikonoxximent wara l-mewt tal-inkwilin rikonoxxut, f'dan il-każ omm ir-rikorrenti Vinċenza Spiteri, issir skont il-policies tal-istess Awtorita' in vigore u għalhekk kwalunkwe rikonoxximent li sar ta' Stephen Spiteri, sar kif mifthiem fl-istess kuntratt ta' kera; huwa dak il-kuntratt mal-inkwilin rikorrent li jorbot u li kien jagħtti id-dritt ta' inkwilinat sakemm il-kirja kienet għadha fis-seħħ;

Illi għalhekk l-Awtorita' tad-Djar għandha jedd li tipprosegwi bl-iżgumbrament wara l-ittra uffiċjali mibgħuta minnha ai termini tal-Kapitu 573 tal-Liġijiet ta' Malta;

Ra l-verbal tad-difensur tar-rikorrent magħmul fis-seduta tal-10 ta' Jannar 2023 fejn irrileva illi *"mill-atti tal-ittra uffiċjali jirriżulta li l-proċedura tan-notifika bl-affissjoni tal-istess ittra uffiċjali hija irrita u nulla u bla effett stante li ma saret l-ebda pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern. Minħabba fil-premess, jekk il-kontro-parti jinsistu li m'għandhiex tiġi milqugħa t-talba għall-korrezzjoni allura l-esponent jissottometti li għadu mhux notifikat u jkollu allura jistenna li jiġi notifikat mill-ġdid bl-ittra uffiċjali sabiex imbagħad huwa jwieġeb għall-istess bi proċeduri simili. Jekk dawn l-atti jiġu ratifikati bil-korrezzjoni allura l-esponent ikun f'posizzjoni jagħti ruħu b'notifikat bl-istess ittra uffiċjali. Ma jistax jingħad illi l-esponent indirettament akwirixxa ruħu għal tali notifika bil-proċeduri odjerni stante li kif jirriżulta dawn ġew inizjati kontra Awtorita' oħra u allura ma teżisti l-ebda notifika lanqas indiretta."*

Ra r-risposta tal-Awtorita` tad-Djar intavolata fis-17 ta' Jannar 2023 fejn iddikjarat li tkun f'posizzjoni li tirtira l-ewwel eċċezzjoni jekk ir-rikorrent jagħti ruħu b'notifikat bl-ittra uffiċjali u jirratifika l-proċeduri odjerni biex il-każ ikompli jinstema' fuq il-mertu;

Ra illi fis-seduta tat-23 ta' Jannar 2023, ir-rikorrent ta ruħu b'notifikat bl-ittra uffiċjali numru 1700/21 u in vista ta' dan l-Awtorita` tad-Djar irtirat l-ewwel eċċezzjoni tagħha;

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' t-trattazjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi t-Tribunal jibda biex jirrileva illi fir-rikors promutur tniżżel illi l-ittra uffiċjali impunjata ġġib id-data tas-27 ta' April 2022. Fil-verita`, kif jirriżulta min Dokument HA7 a fol. 46 tal-proċess, id-data tal-ittra uffiċjali hija 27 ta' April 2021. Minkejja dan l-iżball, ma jirriżultax li hemm xi dubju dwar liema ittra uffiċjali jitratta dan l-appell.

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` tad-Djar kif kontenuta f'ittra uffiċjali datata 27 ta' April 2021 li permezz tagħha ġie ordnat jiżgombra mill-fond Block A, Flat 6, Triq il-Għajn, il-Belt Valletta, u dan wara li ġie infurmat testwalment hekk:

- *Qed tokkuppa l-proprjetà mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.*
- *Inti bqajt tokkupa l-proprjetà wara li ġiet itterminata l-kirja datat 9 ta' Marzu, 2010 u ġejt mitlub tirritorna ċ-ċwievet permezz ta' diversi ittri mibgħuta lilek fl-2017.*

- *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, mintiex tagħmel użu mill-fond in kwistjoni u nqast milli tħallas mill-inqas żewġ skadenzi ta' kumpens dovuti lill-Awtorità tad-Djar.* [1]

Ir-rikorrent irribatta dawn ir-raġunijiet bis-segwenti aggravji:

1. Illi huwa wiret il-kirja mingħand ommu *ope legis*;
2. Illi ġie rikonoxxut permezz ta' kuntratt mill-Awtorita` tad-Djar;
3. Illi ma ħallasx il-kera għaliex l-Awtorita` intimata rrifjutat li taċċetta l-kera.

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

1. Illi permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Marzu 2010 l-Awtorita` intimata ikkonċediet kirja favur ir-rikorrent għal żmien ħames snin;[2]
2. Fis-16 ta' Novembru 2016 l-Awtorita` għamlet spezzjoni fil-fond in kwistjoni fejn lir-rikorrent ma sabitux fil-fond, u skont il-ġirien ma kienx qed jgħix fl-istess fond;[3]
3. Fl-20 ta' Jannar 2017 saret spezzjoni oħra u ma fetaħ ħadd. L-uffiċjal li għamel l-ispezzjoni ħalla appuntament għal spezzjoni oħra għat-23 ta' Jannar 2017;
4. Fit-23 ta' Jannar 2017 saret spezzjoni oħra pero` ma fetaħ ħadd;[4]

[1] Dokument HA7 a fol. 46
[2] Dokument HA1 a fol. 34 *et sequitur*
[3] Dokument HA3 a fol. 40
[4] Dokument HA5 a fol. 43

5. Fl-1 ta' Frar 2017 saret spezzjoni oħra fil-ħinijiet ta' fl-għaxija u r-rikorrent reġa' ma nstabx fil-fond u l-ġirien infurmaw lill-uffiċjali tal-Awtorita` li r-rikorrent kien qed jgħix x'imkien ieħor;[5]
6. Illi permezz ta' ittra datata 7 ta' Frar 2017, l-Awtorita` intimata nfurmat lir-rikorrent li ma kellhiex intenzjoni ġġedded il-kirja *de quo*;[6]
7. Fl-1 ta' Marzu 2017 l-Awtorita` bagħtet ittra reġistrata lir-rikorrent fejn infurmatu li minn investigazzjoni li għamlet irriżulta li mhux qed jgħix fil-fond u għaldaqstant talbitu jirritorna ċ-ċwievet minnufih. Madanakollu r-rikorrent ma ġabarx l-istess ittra mil-Posta;[7]
8. Ġew imwettqa spezzjonijiet oħra fit-12, 19, 22 u 26 ta' Novembru 2018, bl-aħħar waħda tkun għall-ħabta tas-sebgħa ta' filgħaxija, fejn ma nstab ħadd fil-fond. Għalhekk tħalla avviż ta' appuntament għal spezzjoni fit-3 ta' Diċembru 2018 fen għal darb'oħra reġa' ma fetaħ ħadd. F'din l-aħħar spezzjoni rriżulta wkoll illi ma kien hemm ebda konsum ta' elettriku;[8]
9. Fis-27 ta' April 2021 l-Awtorita` intimata pproċediet bl-intavolar ta' ittra uffiċjali għall-iżgumbrament tar-rikorrent, liema ittra ma ġietx notifikata la bil-proċedura tal-posta reġistrata u lanqas bil-proċedura tan-notifika wara l-ħin legali iżda ġiet a konoxxenza tar-rikorrent biss f'Awwissu 2022 wara li saret il-proċedura tan-notifika bl-affissjoni;
10. Illi mir-rendikont esebit bħala Dokument HA9 a fol. 53 u 54 jirriżulta illi r-rikorrent huwa moruż fil-ħlas tal-kera fl-ammont ta' €933.28, liema morożita` tirrappreżenta iktar minn żewġ (2) skadenzi ta' kera.

Ir-rikorrent ipproduċa numru ta' ġirien tal-fond in kwistjoni li kollha xehdu li jafu lir-rikorrent joqgħod fl-istess fond għax jarawh dieħel u ħiereġ mill-fond.

Dr. Hendrick Magro, *Principal Professional Officer* fi ħdan l-Awtorita` tal-Artijiet xehed illi l-fond *de quo* huwa wieħed residenzjali u għalhekk il-kirja hija amministrata fit-totalita` tagħha mill-Awtorita` tad-Djar, bl-irwol tal-Awtorita` tal-Artijiet ikun biss li tiġbor il-kera għan-nom tal-Awtorita` tad-Djar. Xehed ukoll illi sat-8 ta' Marzu 2015 ir-rikorrent kellu arretrati x'iħallas fl-ammont ta' €933.28, u li għalkemm ġie interpellat biex iħallashom, permezz ta' ittra datata 16 ta' Ottubru 2020 baqgħu ma tħallsux.

L-Awtorita` tad-Djar ipproduċiet bħala xhieda lil Dr. Byrony Balzia Bartolo, Avukat u *Manager* mal-istess Awtorita`, li xehdet li wara li ġiet fi tmiemha l-kirja li kellu r-rikorrent, l-istess kirja qatt ma ġġeddet. Spjegat ukoll li wara

[5] Dokument HA4 a fol. 41
[6] Dokument HA2 a fol. 39
[7] Dokument HA6 a fol 44 u 45
[8] Dokument RI1 a fol. 115

li skada l-perjodu ta' kera, kienu saru xi spezzjonijiet li fihom ir-rikorrent qatt ma nstab fil-fond u dan minkejja li kienu tħallew numru ta' appuntamenti. Spjegat ukoll illi kuntrarjament għal dak pretiż mir-rikorrent, kirjiet konċessi mill-Awtorita` ma jintirtux u huwa biss il-kuntratt li sar mal-Awtorita` li jorbot liż-żewġ partijiet.

Xehdu wkoll Ronald Iles u Gratian Francica dwar id-diversi spezzjonijiet li għamlu *qua* uffiċjali tal-Awtorita` tad-Djar u li dejjem taw riżultat negattiv peress li qatt ma fetħilhom ħadd.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel u qabel kollox it-Tribunal se jeżamina l-eċċezzjoni mqajjma mill-Awtorita` tal-Artijiet, u ċioe` li hija mhix l-entita` governattiva li ħarġet l-ordni ta' żgumbrament u għaldaqstant ma hijiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri. Illi minn dak li xehed Dr. Hendrick Magro, jirriżulta illi r-rwol tal-Awtorita` tal-Artijiet huwa limitat li tirċievi l-kera, pero` l-kirja *per se* tiġi konċessa mill-Awtorita` tad-Djar, liema Awtorita` ħarġet ukoll l-ordni ta' żgumbrament. Di fatti, ai termini tal-artikolu 4(2)(h) tal-Kapitlu 261 tal-Liġijiet ta' Malta (Att Dwar l-Awtorita` tad-Djar), l-istess Awtorita` għandha s-setgħa li *"twettaq żgumbramenti u spezzjonijiet skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 29, u tinforza d-drittijiet tagħha fil-liġi jew skont l-iskemi amministrati mill-Awtorità, jew id-drittijiet kuntrattwali tagħha li joħorġu mill-kuntratti ta' kiri tagħha ma' terzi benefiċjarji tal-iskemi tagħha fil-każijiet kollha relatati ma' proprjetà li hija proprjetà tagħha jew amministrata minnha."* Illi fil-każ preżenti huwa proprju dan li għamlet l-Awtorita` tad-Djar, u ċioe` pproċediet bi żgumbrament wara li fil-fehma tagħha r-rikorrent baqa' jokkupa l-fond in kwistjoni minkejja li ma kellux titolu validu. Illi għalhekk, it-Tribunal iqis li d-deċiżjoni li ntalab li jirrevedi mhix deċiżjoni tal-Awtorita` tal-Artijiet iżda tal-Awtorita` tad-Djar u kwindi l-Awtorita` tal-Artijiet għandha raġun fl-eċċezzjoni tagħha u se tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

Illi għalhekk it-Tribunal se jinvesti l-mertu tal-appell fil-konfront tad-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita` tad-Djar.

Illi l-ewwel u t-tieni raġuni mressqa mill-Awtorita` tad-Djar għall-iżgumbrament tar-rikorrent huma illi l-istess rikorrenti qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u li baqa' jokkupa l-istess fond wara li ġiet terminata l-kirja fl-2015, u wara li ġie mitlub jirritorna ċ-ċwievet permezz ta' diversi ittri mibgħuta fl-2017.

Illi mill-kuntratt ta’ kera esebit a fol. 34 jirriżulta li r-rikorrent ingħata kirja tal-fond *de quo* għal perjodu ta’ ħames (5) snin dekoribbli mid-9 ta’ Marzu 2010. Illi għaldaqstant, skont l-istess kuntratt il-kirja ġiet fi tmiemha fid-9 ta’ Marzu 2015. Skont klawsola 29 (b) tal-imsemmi kuntratt, ir-rikorrent obbliga ruħu li jirritorna ċ-ċwievet tal-fond *de quo*, *ergo* il-pussess liċ-Chairman tal-Awtorita` tad-Djar **<u>hekk kif tintemm il-kirja</u>**. Jirriżulta illi pero` r-rikorrent ma għamel xejn minn dan u lanqas ressaq xi talba biex il-kuntratt jiġi b’xi mod imġedded. Jirriżulta li wara li skadiet il-kirja oriġinali, l-Awtorita` tad-Djar wettqet spezzjonijiet fil-fond in kwistjoni pero` r-rikorrent ma nstabx fil-fond. Għalhekk permezz ta’ ittra datata 7 ta’ Frar 2017 infurmatu li ma kinitx l-intenzjoni tagħha li ġġedded il-kirja. Illi għalhekk ir-rikorrent ma jista’ jivvanta ebda titolu validu fil-liġi għaliex ma teżisti ebda kirja favur tiegħu da parti tal-Awtorita` tad-Djar. Di piu`, lanqas ma r-rikorrent jista’ jivvanta xi titolu favur tiegħu derivanti mit-titolu li kellha ommu fuq l-istess fond. Kif inhu risaput, kirjiet ta’ fondi ta’ akkomodazzjoni soċjali ma jintirtux bil-mod kif jistgħu jintirtu kirjiet ta’ fondi residenzjali privati bit-tħaddim tal-liġijiet speċjali tal-kera. Illi għalhekk, tħares minn fejn tħares lejn il-kwistjoni, r-rikorrent ma jista’ jivvanta ebda titlolu validu fuq l-istess fond.

Illi kif inhu magħruf fondi għal akkomodazzjoni soċjali jingħataw b’kirja lil persuni li jkunu qegħdin f’sitwazzjoni finanzarja mhux daqstant feliċi. Illi kif ukoll huwa pubblikament magħruf, l-Awtorita` għandha domanda għall-allokazzjoni ta’ fondi ta’ akkomodazzjoni soċjali iktar milli għandha fondi li jistgħu jiġu hekk allokati. Illi għalhekk, it-Tribunal jifhem illi l-Awtorita` tad-Djar tikkonċedi kirjiet għal perjodu ta’ ħames (5) snin sabiex wara dak il-perjodu hija terġa’ tagħmel assessjar tas-sitwazzjoni tal-kerrej u tara jekk is-sitwazzjoni li kien fiha ħames (5) snin qabel għadhiex tippersisti jew jekk inbidlitx. Ikun biss wara li jsir l-assessjar appożitu li l-Awtorita`, skont il-kriterji stabbiliti minnha, tkun f’posizzjoni tiddeċiedi jekk għandhiex iġġedded jew le l-istess kirja. Pero` f’dan il-każ ma ġarax hekk, u dana stante li għalkemm il-kirja ġiet fi tmiemha, r-rikorrent ma avviċinax lill-Awtorita` b’talba għal tiġdid. Kieku sar hekk l-Awtorita` kienet tipproċedi biex tagħmel dak li kien hemm bżonn isir sabiex tevalwa l-posizzjoni tar-rikorrent mill-ġdid u tara għadx hemm lok li jiġi mgħejjun. Madanakollu minn dan kollu ma sar xejn, anzi l-Awtorita` rriżultalha li r-rikorrent ma kienx qiegħed juża l-fond bħala r-residenza prinċipali tiegħu. Illi għalkemm ir-rikorrent esebixxa xi kontijiet ta’ dawn l-aħħar sentejn, din ċertament mhix prova biżżejjed biex juri li fis-snin li fihom saru l-ispezzjonijiet kien fil-fatt qiegħed jabita fil-fond in kwistjoni. Anzi l-provi prodotti mill-Awtorita` tad-Djar juru l-kontra, bl-uffiċjali tagħha jħallu diversi appuntamenti li se ssir spezzjoni u ma jsibu lil ħadd fil-fond. It-Tribunal jirrileva li jista’ jkun li llum il-ġurnata, huwa qed jabita fil-fond in kwistjoni. Pero` ai fini ta’ dan l-

appell, dan huwa rrilevanti. L-okkupazzjoni tal-fond da parti tar-rikorrent, anke *dato ma non concesso* li ma kinitx interrotta, ma tagħtih ebda titolu validu fil-liġi fuq l-istess fond. Madanakollu dan it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-provi mressqa mir-rikorrent, u senjatament b'referenza għall-ġirien tiegħu, ma jlaħħqux dak il-livell ta' prova inkonfutabbli li l-fond kien qed jintuża meta l-uffiċjali tal-Awtorita` ikkonduċew l-ispezzjonijiet tagħhom. Kif intqal iktar 'il fuq, pereżempju r-rikorrent ma esebiex kontijiet tad-dawl u ilma li jirrelataw għall-perjodu meta l-istess uffiċjali għamlu l-imsemmija spezzjonijiet iżda esebixxa kontijiet iktar riċenti.

Illi finalment l-Awtorita` tad-Djar talbet l-iżgumbrament tar-rikorrent għaliex kien moruż fil-ħlas ta' kumpens dovut. Skont l-affidavit ta' Dr. Bryony Balzia Bartolo, sakemm skadiet il-kirja fl-2015, ir-rikorrent kellu arretrati ta' kera fl-ammont ta' €933.28, liema ammont jammonta għal għoxrin (20) skadenza tal-kirja dovuta minnu u dan skont rendikont esebit bħala Dokument HA9 a fol. 53. Skont l-istess xhud, mhux kontradetta, l-ebda ammont minn dak dovut ma tħallas, minkejja li r-rikorrent daħal fi ftehim ta' kostituzzjoni ta' debitu mal-Awtorita` tad-Djar. Illi għalkemm fir-rikors promutur ir-rikorrent jallega li l-kera kienet qed tiġi rifjutata, ma nġabet ebda prova fir-rigward. Lanqas ma nġabet xi prova illi r-rikorrent għadda biex jiddepożita l-kera taħt l-Awtorita` tal-Qorti. Illi filwaqt li huwa tajjeb li f'pajjiżna l-Gvern iwieżen lil min għandu verament bżonn l-għajnuna, ma huwiex ġust li meta wieħed ikun qiegħed jirrisjedi f'fond ta' akkomodazzjoni soċjali ma jagħmel ebda sforz biex jaqdi l-obbligi tiegħu u jħallas dak dovut bħala kera, liema ammonti ta' kera huma verament irriżorji meta wieħed iqis il-kirjiet privati kurrenti.

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.

It-Tribunal, għalhekk, huwa tal-fehma illi d-deċiżjoni kif kontenuta fl-ittra uffiċjali impunjata kienet waħda raġjonevoli u legali u ma teżisti ebda raġuni valida fil-liġi li abbażi tagħha għandha tiġi revokata.

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, jew meta tiġi fi tmiemha l-kirja skont il-kuntratt, sakemm tmexxi bl-iżgumbrament. Illi ladarba kirja tkun intemmet u ma ssirx talba għal tiġdid, m'għandhiex tippermetti li persuna tibqa' tabita fil-

fond mikri għal snin twal mingħajr ma tieħu ebda azzjoni, għaliex dan ikun ifisser biss abbuż tas-sistema ta' akkomodazzjoni soċjali.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed:

1. jiċħad l-appell tar-rikorrent;
2. Jilqa' l-eċċezzjoni tal-Awtorita` tal-Artijiet stante li ma hix il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u kwindi jilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju;
3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar stante li din ġiet irtirata, u jilqa' r-rimanenti eċċezzjonijiet tal-istess Awtorita`;
4. Jikkonferma l-kontenut tal-ittra uffiċjali numru 1700/21 ippreżentata fis-27 ta' April 2021 li kopja tagħha tinsab esebita a fol. 46 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 Block A, Flat 6, Triq il-Għajn, Valletta.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrent.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur