MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

11 ta' Diċembru 2023

Rikors Numru 126/2022

Paul Marmara

Vs

Awtorita` tad-Djar

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Paul Marmara** ippreżentat fil-21 ta' Diċembru 2022, li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

Illi l-intimata ppreżentat ittra uffiċjali li ġiet notifikata lill-esponent permezz tal-proċedura tal-affissjoni, permezz ta' liema ittra l-Awtorità interpellat lill-esponent sabiex jiżgombra mill-fond numru 25, Flat 1, Triq il-Punent (West Street), Valletta;

Illi l-esponent qiegħed jirrespinġi l-allegazzjonijiet hemm magħmula għaliex huma fattwalment u legalment skorretti u infondati u kwidni l-esponent għandu raġunijiet validi fil-liġi sabiex jikkontesta u joġġezzjona għal dik l-ittra uffiċjali permezz tar-rikors odjern, b'dan illi t-Tribunal għandu jiddikjara illi l-pretensjoni avvanzata mill-Awtorità intimata f'dik l-ittra uffiċjali u <u>d-deċiżjoni tal-iżgumbrament hija mingħajr bażi legali</u>.

Illi l-esponenti ħass ruħu aggravat u dan abbażi tas-segwenti raġunijiet:

*1. **<u>Illi fl-ewwel lok</u>**, jiġi sottomess, illi minkejja dak stipulat fl-Artikolu 10(1) tal-Kap 573 l-ittra surreferita ma tinkludix raġunijiet legalment jew fattwalment reali stante li r-raġuni li ngħatat kienet li: 'il-proprjetà hi okkupata mingħajr titlu validu fil-liġi u dan wara li ġie tterminat il-kuntratt ta' kirja fis-6 ta' Ġunju 2016'.*

2. Illi l-esponent umilment jissottometti illi huwa ilu jabita fil-fond sopra indikat għal aktar minn tletin (30) sena u dan wara li huwa kien ingħata tali akkomodazzjoni soċjali

sabiex ikun jista' jabita fiha flimkien mal-familja u tlett (3) itfal u dan peress illi l-post li kien joqgħod fih qabel, wkoll akkomodazzjoni soċjali, ma kienx baqa' suffiċjenti għall-bżonnijiet tal-familja.

3. Illi llum-il-ġurnata l-esponent, fi ftit xhur, pensjonant, għadu jabita fil-fond mertu tar-rikors odjern flimkien ma' ibnu. Illi huwa inawdit għalhekk kif l-Awtorità qiegħda tallega li l-proprjetà hija (i) okkupata mingħajr titolu (ii) li ġie tterminat kuntratt ta' kirja, iżda fl-istess waqt ironikament u kuntrastament tiddikjara li l-esponent (iii) mhux qed jagħmel użu mill-fond.

4. Illi l-esponent mhux biss ilu jabita fil-fond flimkien mal-famlija tiegħu għal aktar minn tletin (30) sena iżda wkoll ilu <u>jħallas somom lill-Awtorità għal dawn is-snin</u> kollha sa ferm wara l-allegata datata tat-terminazzjoni, liema terminazzjoni l-esponent qiegħed jirrespinġiha totalment u dan kif se jiġi ppruvat fis-smigħ tal-kawża.

*5. **<u>Illi fit-tieni lok</u>** u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jinsisti illi l-okkupazzjoni tiegħu u ta' ibnu fil-fond odjern qatt ma kienet soġġetta għal terminazzjoni u tali kwistjoni ġiet a konjizzjoni tiegħu biss meta sab l-ittra uffiċjali bin-numru 3432/2020 mwaħħla mal-bieb ta' daru ossia: il-fond numru 25, Flat 1, Triq il-Punent, Valletta.*

6. Illi l-Awtorità intimata qatt ma infurmat, b'xi mezz jew ieħor lill-esponent li ma kellux aktar jedd jibqa' jipposjedi fil-fond u kien biss permezz tal-ittra uffiċjali indikata li l-esponent skopra b'din il-kwistjoni. L-Awtorità bl-ebda mod ma kienet interpellat lill-esponent dwar l-allegata terminazzjoni u li wara tali ġurnata, l-okkupazzjoni tal-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom kienet se tkun waħda irregolari.

7. L-esponenti jiddikjara illi huwa la f'Ġunju 2016 u anqas fiż-żmien ta' qabel jew ta' wara, qatt ma rċieva tali kommunikazzjonijiet dwar tali allegata terminazzjoni, tant li kif se jiġi ppruvat fis-smigħ <u>huwa baqa' jeffettwa pagamenti lill-Awtorità, u l-Awtorità baqgħet taċċettahom, għal liema pagamenti ingħata d-debita riċevuta</u>.

8. Illi għalhekk l-esponent għandu titolu validu fil-liġi sabiex jokkupa l-fond u l-Awtorità waslet għad-deċiżjoni tagħha abbażi ta' improper purpose jew konsiderazzjonijiet irrilevanti u rraġjonevoli. Konsegwentement, l-ittra mibgħuta mill-Awtorità u kontenenti l-imsemmija ordni tant hija kontrastanti illi hija nulla u rrita stante illi hija redatta b'mod lakoniku, kontrastanti u erronju għall-aħħar u għalhekk skarna mir-raġunijiet fattwali u legali.

*9. **<u>Illi fit-tielet lok</u>**, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, id-deċiżjoni tal-Awtorità hija bla bażi u dan peress illi l-esponent jinsisti illi mhux minnu illi l-esponent mhux qed jagħmel użu mill-fond u filfatt huwa ilu reġistrat fl-indirizz 25, Flat 1, Triq il-Punent, Valletta għal aktar minn tletin sena u hemm jabita flimkien ma' ibnu kif ġja spjegat. Dan jista' jiġi ampjament pruvat fis-smigħ.*

10. In oltre, il-Karta tal-identità tiegħu hija rreġistrata fuq dan l-indirizz huwa <u>dan il-fond huwa l-unika residenza tiegħu</u> u ta' ibnu, tant li kemm l-esponent u ibnu jirċievu l-korrispondenza <u>kollha</u> mid-Dipartimenti u istituzzjonijiet privati u pubbliċi fl-istess indirizz mertu ta' dan ir-rikors.

11. Illi l-esponent u ibnu ma għandhomx residenza alternattiva b'dan illi jekk l-ordni ta' żgumbrament tissokta dawn it-tnejn se jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom. Illi għalhekk id-deċiżjoni tal-Awtorità intimata hija waħda kompletament żbaljata u li ma ssib l-ebda riskontru fil-fatt jew fid-dritt u dan peress illi kif se jirriżulta aħjar mill-provi prodotti waqt is-smigħ tal-istanti, <u>l-esponent kien u għadu jgħix fil-fond surreferit</u> u għaldaqstant għad għandu bżonnu għall-għixien tiegħu u ta' ibnu.

12. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-onus probandi li l-esponenti qiegħed jokkupa l-fond de quo mingħajr ebda titolu validu fil-liġi jew li ma għadux jabita fil-fond tinkombi <u>unikament</u> fuq l-Awtorità intimata u dan in vista tal-prinċipju espress u abbraċċjat mill-ġurisprudenza illi min jallega jrid jipprova – qui allegat probat – stante li l-obbligu tal-prova ta' fatt, dejjem imiss lil min jallegah u dan kollu a tenur tal-Artikolu 562 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

13. Illi l-esponenti jaf b'dawn il-fatti personalment.

Għaldaqstant, in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti, kif ukoll ta' dawk ir-raġunijiet kollha li se jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-esponenti umilment u bir-rispett jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu:

1. <u>Jiddikjara</u> d-deċiżjoni tal-Awtorità tad-Djar kif kontenuta fl-Ittra Uffiċjali enumerata 3432/20, fejn talab l-iżgumbrament tar-rikorrenti, bħala waħda <u>mingħajr bażi legali</u>, u għalhekk ma tiswiex, u konsegwentement

2. <u>Iħassarha, jikkanċellaha, u jirrevokaha</u> fl-intier tagħha

u dan prevja kwalunkwe ordni u/jew provvediment meqjus opportun fiċ-ċirkostanzi.

B'riżerva illi jressaq dawk ix-xhieda u provi dokumentarji kollha li huma opportuni, neċessarji u ammissibbli skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-4 ta' Jannar 2023 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi l-atttur qed jipprova jeludi il-ligi proċedurali biex jirrimedja l-iżball li huwa ippreżenta ir-rikors promotur tiegħu wara iż-żmien sstabbilit bil-liġi.*

2. *Illi xejn ma jista iħassar il-fatt li ir-rikors tal-attur ġie preżentat wara li skada iż-żmien prefiss mill-liġi u għalhekk dan it-Tribunal huwa fl-impossibilita' li jisma ulterjorment il-każ. Għax jekk jagħmel hekk allura ikun qed jeludi il-liġi b' mod li kulħadd ikun min hawn il-quddiem iressaq rikors simili meta ikun qabiżlu iż-żmien biex jagħmel ir-rikors wara li jkun irċieva l-ittra uffiċjali ta' żgumbrament ai termini tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Illi dak kollu li ingħad fir-rikors kien ikun il-mertu tal-kawża kieku ir-rikors ġie ippreżentat fi żmien utli. Imma la darba dan ir-rikors promotur sar fuori termine, ma jistax jiġi meqjus u multo magis ma jista jiġi meqjus ir-rikors sussegwenti intiż biss biex isewwi dak in-nuqqas;*

4. *Illi għall-kompletezza l-attur jgħid li l-ittra uffiċjali ma kienitx sostanzjata, anzi jgħid li kienet lakonika. Il-verita' hi li l-ittra tindika biżżejjed ir-raġuni li ovvjament wara kienet ser tiġi amplifikata bix-xhieda proprju bħal ma jsir f' kull kawża;*

5. *Illi fil-fatt huwa għalhekk li minkejja li l-esponenti f din il-kawża hija konvenuta, dan it-Tribunal kważi dejjem jinverti il-provi biex jippreżentaw ix-xhieda tagħha l-ewwel l-Awtorita', proprju biex wara l-atttur ikun jista jirrispondi għall-akkużi magħmula li allura hemm ikunu ġew spjegati;*

6. *Illi intant pero' f' dan il-każ dak l-istadju ma jistax jintħalaq għax l-ittra uffiċjali saret fuori termine u għalhekk dan it-Tribunal għandu jieqaf hemm.*

7. *Illi għalhekk l-esponenti qed joġġezzjona għat-talba tal-attur f' dan ir-rikors preżentat in extremis bl-uniku skop li jittenta isalva kawża li hija moribonda; għax jekk din it-talba tiġi milqugħa allura it-terminu mogħti mill-liġi jiġi superflwu u bla sens. U apparti minn hekk jiġi eluż ukoll l-iskop tal-liġi li jrid iċ-ċertezza f' dak li għandu x' jaqsam ma deċiżjonijiet amministrattivi. Jekk ir-rikors jiġi milqugħ allura kull deċiżjoni eżekuttiva ta' żgumbrament tkun tista tiġi attakkata jgħaddi kemm jgħaddi żmien. U il-liġi kif inhi proprju dak li ma tridx.*

8. *Il-liġi trid li jekk ir-rikors ma jsirx fiż-żmien allura dan it-Tribunal ma għandux jidħol biex jiġġudika dwar il-mertu u dwar jekk l-ittra uffiċjali kenitx tajba biżżejjed. Dan l-eżami kien isir kieku ir-rikors sar fiż-żmien. L-attur ma jistax jinverti jew jibdel din il-verita' legali*

Għaldaqstant it-talbiet magħmula mill-attur f' dan ir-rikors għandhom jiġu miċħuda.

Stante li l-eċċezzjoni dwar l-irritwalita` tar-rikors tal-appell kienet ta' natura preliminari, it-Tribunal ta deċiżjoni dwar l-istess eċċezzjoni permezz ta' sentenza preliminari tal-4 ta' April 2023 fejn ċaħad l-istess eċċezzjoni;

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' t-trattazjoni;

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

Ikkunsidra:

Ir-rikorrent xehed illi huwa ilu joqgħod fil-fond in kwistjoni madwar tletin (30) sena u qatt ma ċċaqlaq minn hemm ħlief forsi biex imur jara t-tfal barra minn Malta. Spjega wkoll li l-korrispondenza kollha, mingħand Dipartimenti tal-Gvern u istituzzjonijiet oħra, jirċeviha fil-fond in kwistjoni. Xehed in oltre li huwa jaħdem regolari u wara l-ħin tax-xogħol imur ġewwa ħanut il-Belt u jmur id-dar biss biex jorqod. Huwa kompla jgħid li kellu problema tal-logħob

u għalhekk kien waqa' lura f'xi pagamenti tal-kera. Spjega li huwa qatt ma rċieva interpellazzjonijiet biex jiżgombra qabel sab karta mwaħħla mal-bieb tad-dar u mar għand l-avukat biha.

Ir-rikorrent ressaq bħala xhieda lil **Roderick Grech Pillow** li stqarr li fl-għaxijiet ir-rikorrent ikun ġewwa l-Queen Victoria Pub fejn jaħdem hu. Spjega li wara li jispiċċa xogħol kważi dejjem iwasslu viċin il-fond in kwistjoni. Xehed ukoll **Frank Grima** li spjega li lir-rikorrent ilu jafu fuq erbgħin (40) sena u għamel xi snin ġar tiegħu. Spjega li r-rikorrent jgħinu fin-negozju tiegħu pero` ftit taż-żmien qabel kien tah attakk tal-qalb ħafif u kien jibgħatlu l-ikel id-dar, u ċioe` fil-fond in kwistjoni. Spjega li r-rikorrent ġieli kien imur għandu meta kienet tkun xi *heatwave* għax ma kellux *air condition*. Xehed ukoll li r-rikorrent kellu problema bil-ħlasijiet tad-dawl, tal-ilma u tal-kera u hu qed jipprova jgħinu.

Alfred Zammit, Sindku tal-Belt Valletta, xehed illi kien ilu jaf lir-rikorrent għal ħafna snin u ġieli mar id-dar tiegħu fid-*door to door visits*.

Andrew Xuereb, Senior Officer mal-Awtorita` intimata, xehed illi l-fond in kwisjtoni ġie allokat lir-rikorrenti fl-24 ta' Ġunju 1991. Minn minuta tas-sena 2016, l-Awtorita` intimata ġiet infurmata mid-Dipartment tal-Artijiet li l-fond kienu ilu ma jkun okkupat mill-2013 u li kien hemm arretrati ta' kera fl-ammont ta' €9092.53. Għalhekk saru spezzjonijiet mill-Awtorita` intimata li minnhom irriżulta li r-rikorrent ma kienx qed jokkupa l-fond in kwistjoni. Għalhekk fis-6 ta' Ġunju 2016 l-Awtorita` innotifikat lir-rikorrent li ma kinitx se ġġedded il-kirja wara t-30 ta' Ġunju 2016 u talbitu jirritorna ċ-ċwievet. F'korrispondenza ulterjuri l-Awtorita` oġġezzjonat li r-rikorrent jibgħat il-kontijiet tad-dawl u ilma tal-aħħar tliet snin u bagħtet *reminders* ulterjuri. Sussegwentement, fit-3 ta' April 2018, l-Awtorita` ħarġet ordni ta' żgumbrament, liema ordni ġiet imwaħħla mal-bieb tal-fond in kwistjoni, pero` ċ-ċwievet tal-fond baqgħu ma ġewx ritornati. Għalhekk, fid-19 ta' Ottubru 2020 l-Awtorita` interpellat lir-rikorrent sabiex jiżgombra permezz ta' ittra uffiċjali. Ix-xhud spjega li preżentement ir-rikorrent għandu arretrati ta' kera fl-ammont ta' €6081.69.

Gratian Francica, Senior Officer mal-Awtorita` intimata, xehed illi fit-23 ta' Marzu 2016, fit-30 ta' Marzu 2016, fil-5 ta' April 2016, fil-25 ta' April 2016 u fis-26 ta' April 2016 għamel spezzjoni fil-fond in kwistjoni biex jikkonferma jekk ir-rikorrent kienx qed jokkupa l-fond. F'dawn l-okkażjonijiet kollha ħadd ma nstab fil-fond in kwisjtoni u l-meters tad-dawl u ilma ftit li xejn kellhom konsum. Saret spezzjoni oħra fil-25 ta' Awwissu 2020 u għal darb'oħra ma nstab ħadd. Għalhekk ċempel lir-rikorrent biex jiġi fuq il-post. Dan ġie u saret spezzjoni fejn irriżulta li l-faċilitajiet sanitarji ma

kinux kollha f'posthom u kif ukoll il-fond kien mingħajr dawl u ilma bil-meters imneħħijin.

In kontro-eżami s-Sur Francica xehed illi l-ispezzjonijiet li għamel kienu dejjem fil-ħin ta' filgħodu. Spjega li meta fl-aħħar spezzjoni kien mar ir-rikorrent fuq il-post, huwa kkonfermalu li kien joqgħod hemm.

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 ikun qed jintuża b' mod ħażin jew illegali. Meta l-Awtorita` intimata, *qua* amministratur ta' fondi għall-akkomodazzjoni soċjali, tieħu deċiżjoni li tiżgombra lil xi 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 u dan wara li ġie tterminat il-kuntratt ta' kirja fis-6 ta' Ġunju 2016;*
3. *Okkupazzjoni tal-fond minkejja li ntemmet il-kirja;*
4. *Nuqqas ta' użu tal-fond*

Illi permezz tal-ewwel aggravju, ir-rikorrent jikkontendi li l-ittra uffiċjali impunjata hija nulla stante li ma tissodisfax l-artikolu 10(1) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta. L-artikolu 10 jistipula s-segwenti, u ċioe`:

(1) Id-deċiżjoni tal-iżgumbrament għandu jkun fiha r-raġunijiet kollha għaliex din tkun ittieħdet u għandha tiġi notifikata lil dik il-persuna li tkun trid tiżgumbra permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili jew fil-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fil-kompetenza tagħha superjuri, skont il-każ.

(2) Fl-istess ittra uffiċjali għandu jiġi indikat kemm dik il-persuna għandha żmien biex titlaq mill-art fi żmien minimu ta' tletin ġurnata u massimu ta' 90 ġurnata, bl-eċċezzjoni fejn l-Awtorità jidhrilha li jkun jeħtieġ żgumbrament immedjat minħabba raġunijiet ta' saħħa pubblika jew sigurtà nazzjonali.

Illi minn ħarsa lejn ir-raġunijiet imniżżla fl-ittra uffiċjali, it-Tribunal huwa tal-fehma li dawn jissodisfaw dak li trid il-liġi u li bl-istess raġunijiet mogħtija ir-rikorrent ħa ideja ċara għaliex kien qiegħed jintalab jiżgombra mill-fond *de*

quo tant li kien fi grad li jintavola appell mill-istess deċiżjoni fejn espona numru ta' aggravji relatati mal-istess raġunijiet. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

It-Tribunal se jdur issa fuq it-tieni u t-tielet aggravju.

Mill-kuntratt ta' kirja esebit a fol. 56 tal-proċess jirriżulta illi il-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 mill-provi rriżulta li dan qed jiġi sostnut għaliex l-Awtorita` intimata qed tikkontendi li hija temmet il-kirja *de* quo permezz ta' ittra datata s-6 ta' Ġunju 2016.

Illi kif ingħad iktar 'il fuq, ir-rikorrent beda jokkupa l-fond *de quo* permezz ta' ftehim datat 24 ta' Ġunju 1991. Permezz ta' ittra datata 6 ta' Ġunju 2016 l-Awtorita` intimata informat lir-rikorrent li ma kinitx l-intenzjoni tagħha li ġġedded il-kirja u talbitu jirritorna ċ-ċwievet[1]. Però jirriżulta illi l-Awtorita` intimata ma pproċedietx immedjatament għall-iżgumbrament tar-rikorrent kif imsemmi fl-istess ittra. It-Tribunal jirrileva illi l-Awtorita` intimata ma ppreżentatx ittra tat-23 ta' Ġunju 2016 li allegatament ġiet riċevuta minnha da parti tal-avukat tar-rikorrent. Esebiet biss ir-risposta tagħha tat-28 ta' Ġunju 2016 fejn infurmat lill-istess avukat li r-rikorrent mhux qed jokkupa l-fond regolarment, li kien hemm arretrati ta' kera x'jitħallsu, pero` talbet ukoll sabiex ir-rikorrent jipprovdilha l-kontijiet tad-dawl u ilma[2]. Ħadd mix-xhieda mressqa mill-Awtorita` ma spjega għala kien hemm din ir-rikjesta da parti tal-Awtorita`, u dan wara li hi stess talbitu jiżgombra. Tali rikjesta ġiet ripetuta f'mill-inqas ħames ittri oħra, liema ittri pero` ma hemm ebda prova

---

[1] Dokument AX2 a fol. 113

[2] Dokument AX3A a fol. 114

li ġew riċevuti mir-rikorrent. Illi filwaqt li t-Tribunal jikkonċedi illi skont il-ftehim datat 24 ta' Ġunju 1991, il-kirja tista' tinħall permezz ta' ittra sempliċi, huwa tal-fehma illi talinqas tali ittra għandha tintbagħat bil-posta reġistrata u jekk tintbagħat hekk allura għandha tiġi ppreżentata prova li r-rikorrent ikun irċieva tali ittra. Illi min-naħa l-oħra, pero`, dan it-Tribunal jemmen li r-rikorrent irċieva l-ittra tas-6 ta' Ġunju 2016, tant li rrisponda għaliha permezz tal-avukat tiegħu. Pero`, meta l-Awtorita` wieġbet lura permezz ta' ittra tat-28 ta' Ġunju 2016 ma sostnietx l-intenzjoni tagħha li tittermina l-kirja, anzi tat x'wieħed jifhem illi kienet qed terġa' tikkunsidra l-posizzjoni tagħha għaliex talbet lir-rikorrent jipprovdilha l-kontijiet tad-dawl u ilma għall-aħħar tliet snin. Li kieku l-Awtorita` kienet deċiża fl-intenzjoni tagħha kienet tibqa' tinsisti li r-rikorrent jirritornalha ċ-ċwievet u mhux tistiednu jibgħatilha l-kontijiet tad-dawl u ilma. Barra minn hekk, fl-ittra tat-28 ta' Ġunju 2016, l-Awtorita` infurmat lir-rikorrent li l-pagament li għamel tal-kera permezz ta' ċekk ma kienx qed jiġi aċċettat **"peress li l-kera' titħallas id-Dipartiment ta' l-Artijiet, Berġa tal-Baviera, Valletta"** u għalhekk irritornatlu ċ-ċekk. Għaldaqstant it-Tribunal iqis li l-Awtorita` intimata ma mmanifestatx **<u>b'mod ċar u inekwivoku l-intenzjoni tagħha li ma ġġeddix il-kirja in kwistjoni</u>**, tant li tagħtu x'jifhem li għandu jħallas il-kera ġewwa dipartiment ieħor, ħaġa li huwa għamel, tant li esebixxa riċevuti maħruġa mill-2016 'il quddiem, bl-aħħar riċevuta datata 24 ta' Frar 2020.[3] Iktar minn hekk, kif ingħad hawn fuq, fl-imsemmija ittra tat-28 ta' Ġunju 2016, l-Awtorita` intimata talbet lir-rikorrent il-kontijiet tad-dawl u ilma. Minkejja li dawn il-kontijiet ta-dawl u ilma qatt ma ġew prodotti lilha, l-Awtorita` intimata ħalliet lir-rikorrent jibqa' fil-pussess tal-fond għal diversi snin sakemm fl-2020 reġgħet għamlet spezzjoni ulterjuri.

Illi għalhekk it-Tribunal iqis illi l-ewwel raġuni msemmija fl-ittra uffiċjali impunjata, u ċioe` li r-rikorrent qiegħed jokkupa l-fond mingħajr ebda titolu hija nfondata. Dan għaliex fil-fehma tat-Tribunal, it-terminazzjoni tal-kirja *de quo* ma kinitx waħda ċara u inekwivoka. Konsegwentement hija nfondata wkoll it-tieni raġuni, u ċioe` li r-rikorrent baqa' jokkupa l-fond wara li ġiet terminata l-kirja.

Illi fir-rigward tat-tielet raġuni, u ċioe` li r-rikorrent mhux qed jagħmel użu mill-fond, kif jirriżulta mill-provi prodotti, l-Awtorita` intimata għamlet ħames spezzjonijiet fl-2016 u spezzjoni oħra saret fil-25 ta' Awwissu 2020, wara liema, fid-19 ta' Ottubru 2020 waslet għal deċiżjoni li tibgħat ittra uffiċjali lir-rikorrent fejn infurmat lir-rikorrent li rriżultalha li mhux qed jokkupa l-fond *de quo* u talbitu jiżgombra fi żmien tletin (30) ġurnata.

[3] A fol. 34

Illi r-rikorrent jafferma li l-fond in kwistjoni huwa l-uniku post residenzjali tiegħu, kif del resto kien għal dawn l-aħħar tletin sena. Min-naħa l-oħra, fl-2016, l-Awtorita` intimata wettqet ħames spezzjonijiet filgħodu fejn ir-rikorrent ma nstabx id-dar u oħra fl-2020 fejn meta ġie nfurmat bl-ispezzjoni, huwa mar fil-fond wara ftit ħin. Illi l-uffiċjal li għamel dawn l-ispezzjonijiet ħa xi ritratti tal-fond meta spezzjonah fl-2020. It-Tribunal josserva illi ma ngħatat ebda spjegazzjoni għala fil-ħames spezzjonijiet li saru fl-2016 l-uffiċjal inkarigat ma għamilx kuntatt mar-rikorrent kif għamel fl-2020. It-Tribunal ħa in konsiderazzjoni li r-rikorrent xehed li jaħdem, u għalhekk huwa naturali li filgħodu ma nstabx fil-fond in kwistjoni. Illi t-Tribunal iqis li biex isiru spezzjonijiet kif għandhom isiru, dawn m'għandhomx isiru biss fil-ħin ta' filgħodu meta n-nies ikunu għax-xogħol jew jagħmlu l-qadi tagħhom. L-ispezzjonijiet għandhom isiru f'ħinijiet differenti tal-ġurnata. It-Tribunal ikkonsidra wkoll ir-ritratti esebiti minn Gratian Francica. Għalkemm tidher dehra ġenerali ta' appartament mhux miżmum pinna, pero` t-Tribunal ra wkoll illi l-appartament kien fih ħwejjeġ, żraben u affarijiet tal-ikel, u dan meta l-istess spezzjoni saret mingħajr ebda pre-avviż. It-Tribunal josserva illi l-informazzjoni mgħoddija lilu mill-uffiċjal tal-Awtorita` dwar l-ispezzjoni li saret fl-2020 hija waħda frugali ħafna. It-Tribunal kien jistenna iktar dettall dwar dak li seta' osserva l-istess uffiċjal. Filwaqt li huwa minnu li l-appartament huwa mingħajr dawl u ilma, min-naħa l-oħra r-rikorrent xehed illi huwa juża l-fond biex jorqod biss għaliex filgħodu jaħdem u fl-għaxija jmur fi stabbiliment ta' ħabib tiegħu ġewwa l-Belt stess. Illi għalkemm dan it-Tribunal iqis illi huwa diffiċli ferm biex fiż-żminijiet tal-lum wieħed jgħix mingħajr dawl u ilma, iqis li s-sitwazzjoni finanzjarja murija lil dan it-Tribunal mir-rikorrenti, m'hi xejn feliċi u kwindi huwa verosimili li jgħix f'dawn il-kundizzjonijiet prekarji u li ladarba m'għandux il-mezzi biex ikollu s-servizzi tad-dawl u l-ilma, peress li hemm kontijiet pendenti, allura huwa kostrett jgħix f'dawn il-kundizzjonijiet, li biex itaffihom jagħmel kemm jista' jkun ħin barra mill-fond u jirritorna fih biss biex jorqod. Illi pero`, fil-fehma tat-Tribunal, dan ma jfissirx illi r-rikorrent mhux qed jagħmel użu mill-fond *de quo*. It-Tribunal iqis li ma ġie ppruvat b'ebda mod illi r-rikorrent qiegħed jgħix f'xi fond alternattiv, liema prova kienet naturalment tispetta lill-Awtorita` intimata.

Illi fir-rigward tal-arretrati ta' kera, għalkemm din il-materja mhix strettament marbuta mar-raġuni tal-iżgumbrament *de quo,* ir-rikorrent jikkonċedi li hemm xi arretrati. Ir-rikorrent esebixxa sensiela ta' riċevuti li juru ħlas ta' kera sal-31 ta' Diċembru 2004. Ma jirriżultax li r-rikorrent għamel xi pagamenti ulterjuri u dan kif jirriżulta mir-rendikont ippreżentat bħala Dokument AX6 a fol. 125. It-Tribunal huwa tal-fehma illi għandu jħalli impreġudikata din il-kwistjoni u m'għandux jippronunzja ruħu fuq din il-

materja stante li ma hijiex waħda mir-raġunijiet li għaliha ntalab l-iżgumbrament tar-rikorrent.

Għaldaqstant, wara li t-Tribunal ikkunsidra l-fatti kollha li ġew prodotti quddiemu, huwa tal-fehma illi r-raġunijiet mogħtija fl-ittra uffiċjali numru 3432/20 għall-iżgumbrament tar-rikorrent huma legalment u fattwalment żbaljati.

Illi fl-aħħarnett it-Tribunal, filwaqt li jifhem kemm l-Awtorita` jista' jkollha pressjoni biex talloka l-fondi residenzjali għal skopijiet soċjali, u filwaqt li jifhem ukoll li mhux dejjem faċli tasal għal deċiżjoni biex tiżgombra lil xi inkwilin, huwa awspikabbli li l-ispezzjonijiet mill-uffiċjali tagħha jibdew jiġu magħmula f'iktar dettall u f'ħinijiet fejn normalment l-inkwilini jkunu rritornaw mix-xogħol. Naturalment imbagħad, fejn tirriskontra xi tip ta' abbuż, għandha taġixxi b'mod tempestiv.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jilqa' t-talbiet tar-rikorrent u għaldaqstant qiegħed iħassar u jirrevoka l-d-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta fl-ittra uffiċjali Numru 3432/20 ippreżentata fid-19 ta' Ottubru 2020 u kwindi qiegħed iħassar l-effetti kollha tal-istess ittra uffiċjali.

Bl-ispejjeż a karigu tal-Awtorita` intimata.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur