il-fatt li l-Awtorità tad-Djar għamlet diversi spezzjonijiet fil-fond amministrat minnha sabiex tivverifika x'kien qiegħed isir b'dan il-fond, u jekk din kienx okkupat jew le, ma jfissirx li l-Awtorità tad-Djar kienet qiegħda tirrikonoxxi jew tagħraf li l-appellant kellu xi jedd jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond - lanqas il-fatt li l-appellant baqa' jintalab iħallas l-arretrati tal-kera dovuti minnu għal numru ta' snin wara l-iskadenza tal-kirja ma jfisser li l-kirja kienet ġiet imġedda b'mod awtomatiku

MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-10 ta' Jannar, 2024

Appell Inferjuri Numru 73/2022 LM

Stephen Spiteri (K.I. 75186M)
('l-appellant')

vs.

L-Awtorità tal-Artijiet u b'digriet tas-7 ta' Novembru, 2022 ġiet kjamata in kawża l-Awtorità tad-Djar
('l-appellati")

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **Stephen Spiteri (K.I. 75186M),** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentneza mogħtija mit-Tribunal ta'

Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], fl-10 ta' Lulju, 2023 [hawnhekk 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha t-Tribunal ċaħad l-appell tar-rikorrent, laqa' l-eċċezzjoni tal-intimata **Awtorità tal-Artijiet** [hawnhekk 'l-appellata'] li hija mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri, u b'hekk illiberaha mill-osservanza tal-ġudizzju; astjena milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-**Awtorità tad-Djar** [hawnhekk 'l-appellata msejħa fil-kawża'] stante li din ġiet irtirata, u laqa' l-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-Awtorità tad-Djar; u kkonferma l-kontenut tal-ittra uffiċjali 1700/21, u ipprefiġġa terminu perentorju ta' disgħin (90) ġurnata mid-data tas-sentenza sabiex ir-rikorrent jiżgombra u jneħħi kull oġġett appartenenti lilu mill-fond Block A, Flat 6, Triq il-Għajn, Valletta [minn issa 'il-fond'].

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors imressaq minnu quddiem it-Tribunal, ir-rikorrent spjega li huwa ġie notifikat b'ittra uffiċjali tas-27 t'April, 2022[1] *ai termini* tal-artikolu 9(a)(ċ)(d)(i)(iii) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta u nnotifikata lilu fl-10 t'Awwissu, 2022, bil-proċedura tal-affissjoni, fejn huwa ġie mitlub jiżgombra mill-fond Blokk A, Flat 6, Triq il-Għajn, il-Belt Valletta, fi żmien tliet ijiem min-notifika lilu ta' din l-ittra uffiċjali. Ir-rikorrent spjega li l-Awtorità intimata qalet li huwa qiegħed jokkupa il-fond mingħajr titolu validu fil-liġi, u li huwa naqas milli jagħmel użu mill-fond, kif ukoll naqas li jħallas żewġ skadenzi ta' kera dovuti. Qal li huwa kien wiret din il-kirja mingħand ommu, u saħansitra ġie rikonoxxut bħala l-inkwilin tal-fond. Ir-rikorrent oriġinarjament kien istitwixxa l-

[1] Id-data proprja tal-ittra hija s-27 t'April, 2021.

proċeduri odjerni kontra l-Awtorità tal-Artijiet biss, u sussegwentement talab il-kjamata fil-kawża tal-Awtorità tad-Djar. Ir-rikorrent insista li għalhekk huwa għandu titolu validu fil-liġi. Żied jgħid li mhuwiex minnu li huwa naqas li jħallas il-kera, għaliex kienet l-Awtorità tad-Djar erronjament indikata bħala l-Awtorità tal-Artijiet, li rrifjutat li taċċetta l-kera mingħandu wara li infurmatu li kien qiegħed isir tibdil fil-liġi, u li għalhekk ma setgħetx taċċetta ħlas ta' kirjiet. Qal li l-fond kien u għadu jintuża bħala l-uniku fond ta' residenza tiegħu.

3. L-Awtorità tal-Artijiet, li oriġinarjament kienet l-unika intimata fil-proċeduri mibdija mir-rikorrent, wieġbet li hija ma ħadet l-ebda deċiżjoni u ma ħarġet l-ebda ordni ta' żgumbrament fil-konfront tar-rikorrent, jew fir-rigward tal-fond Blokk A, Flat 6, Triq il-Għajn, il-Belt Valletta, u li l-ittra uffiċjali kienet intbagħtet lir-rikorrent mill-Awtorità tad-Djar u mhux minnha.

4. L-Awtorità tad-Djar eċċepiet li kemm ir-rikors li permezz tiegħu ntalbet il-kjamata fil-kawża tagħha mir-rikorrent ippreżentat fil-11 ta' Ottubru, 2022, kif ukoll id-digriet li permezz tiegħu t-Tribunal laqa' t-talba u ordna n-notifika tagħha fil-15 ta' Novembru, 2022, saru t-tnejn *fuori termine* għaliex saru wara l-perijodu perentorju ta' għoxrin jum min-notifika tal-ittra uffiċjali lir-rikorrent, liema ittra ntbagħtet mill-Awtorità tad-Djar bħala l-amministratriċi tal-fond. L-Awtorità tad-Djar eċċepiet li l-ittra ntbagħtet minnha fl-10 t'Awwissu, 2022, u li ż-żmien huwa wieħed perentorju. Qalet ukoll li hija m'għandhiex twieġeb għall-fatt li r-rikorrent fetaħ il-proċeduri bi żball kontra entità oħra, l-Awtorità tal-Artijiet, u żiedet tgħid illi li kieku m'hemmx żmien li fih irid isir rikors promutur, kull entità jew awtorità governattiva tiġi mxekkla milli taħdem kif suppost għaliex l-ebda deċiżjoni tagħha ma tkun torbot, ċerta jew finali. Qalet li minkejja

li r-rikorrent kien ġie rikonoxxut bħala inkwilin permezz ta' kuntratt ta' kera tad-9 ta' Marzu, 2010, dan il-kuntratt kien validu għal ħames snin *ai termini* ta' klawsola 1 tal-istess kuntratt, u l-Awtorità tad-Djar ma kinitx ġeddet il-kirja u dan wara li kienet wettqet għadd ta' spezzjonijiet. Qalet li għalhekk kwalsiasi okkupazzjoni mir-rikorrent tal-fond wara din id-data hija mingħajr titolu validu fil-liġi. L-intimata qalet li l-kuntratt ta' kiri kien għal żmien stabbilit li skada, u bħal f'kull kirja li tiskadi r-rikorrent irid iċedi l-pussess tal-fond lura. L-Awtorità tad-Djar eċċepiet ukoll li qabel ma hija kienet infurmat lir-rikorrent permezz ta' ittra tas-7 ta' Frar, 2017 li ma kellhiex intenzjoni li ġġedded il-kirja, kienu saru diversi spezzjonijiet fejn kien instab li r-rikorrent ma kienx qiegħed jokkupa l-fond, u minkejja li uffiċjali tal-istess Awtorità ppruvaw iċemplu lir-rikorrent u jiffissaw appuntament miegħu, dan qatt ma weġibhom jew kellimhom lura. L-Awtorità tad-Djar eċċepiet ukoll li fuq il-fond ma kien hemm l-ebda konsum tal-elettriku rreġistrat, u kien hemm indikazzjonijiet li l-fond kien ġie abbandunat. Qalet li ittra mibgħuta bil-posta reġistrata sabiex ir-rikorrent jirritorna lura ċ-ċwievet tal-fond, baqgħet ma nġabritx minnu, u dan ukoll jindika li r-rikorrent ma kienx qiegħed jokkupa l-fond. Qalet li minkejja diversi tentattivi sabiex ir-rikorrent jiġi notifikat bl-ittra uffiċjali, inkluż wara l-ħin legali, kien biss meta l-Awtorità nnotifikatu bil-pubblikazzjoni u bl-affissjoni tal-istess ittra, li n-notifika rriżultat pożittiva. L-Awtorità tad-Djar żiedet tgħid illi anki li kieku rriżulta li r-rikorrent qiegħed jgħix fil-fond, ladarba l-perijodu tal-kirja skada, m'hemm xejn x'ixekkel l-iżgumbrament għaliex ir-rikorrent qiegħed jokkupa l-fond mingħajr ebda titolu. Qalet ukoll li r-rikorrent kien naqas milli jħallas diversi kirjiet, u meta skadiet il-kirja fl-2015, huwa kellu arretrati ta' €933.28, jew għoxrin skadenza tal-kera dovuta minnu. Qalet li r-rikorrent kien ġie nfurmat b'dan u anki kellu

jsir ftehim ta' kostituzzjoni ta' debitu, liema debitu fil-fatt baqa' ma tħallasx. L-Awtorità tad-Djar eċċepiet ukoll li kuntrarjament għall-pretensjoni tar-rikorrent, il-kirjiet tagħha ma jintirtux u kwalunkwe rikonoxximent li jsir wara l-mewt ta' inkwilin partikolari, isir skont il-*policies* tal-istess Awtorità, u huwa dak il-kuntratt mal-inkwilin li jorbot u li jagħti dritt ta' inkwilinat sakemm il-kirja tkun għadha fis-seħħ. L-Awtorità tad-Djar qalet li għalhekk hija għandha jedd tipproċedi bl-iżgumbrament wara n-notifika tal-ittra uffiċjali *ai termini* tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

Is-Sentenza Appellata

5. Permezz tas-sentenza mogħtija fl-10 ta' Lulju, 2023, it-Tribunal iddeċieda li l-appell tar-rikorrent għandu jiġi miċħud, filwaqt li laqa' l-eċċezzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet li hija mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri, u astjena milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorità tad-Djar stante li din ġiet irtirata. Għall-finijiet ta' żgumbrament tar-rikorrent mill-fond, it-Tribunal ipprefiġġa terminu perentorju ta' disgħin (90) ġurnata mid-data tas-sentenza, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**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-verità, kif jirriżulta minn 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 jittratta dan l-appell.*
>
> *Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorità tad-Djar kif kontenuta f'ittra uffiċjali datata 27 ta' April, 2021 li permezz tagħha ġie ordnat jiżgombra mill-fond Blokk A, Flat 6, Triq il-Għajn, il-Belt Valletta, u dan wara li ġie infurmat testwalment hekk:*
>
> - Qed tokkupa l-proprjetà mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

- Inti bqajt tokkupa l-proprjetà wara li ġiet itterminata l-kirja datata 9 ta' Marzu, 2010 u ġejt mitlub tirritorna ċ-ċwievet permezz ta' diversi ittri mibgħuta lilek fl-2017.
- Mingħajr preġudizzju għas-suespost, mintix tagħmel użu mill-fond in kwistjoni u inqast milli tħallas mill-inqas żewġ skadenzi ta' kumpens dovuti lill-Awtorità tad-Djar. (fn. 1 dokument HA7 a fol. 46)

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

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

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

1. *Illi permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Marzu, 2010 l-Awtorità intimata ikkonċediet kirja favur ir-rikorrent għal żmien ħames snin; (fn. 2 Dokument HA 1* a fol. *34* et sequitur*)*
2. *Fis-16 ta' Novembru 2016 l-Awtorità għamlet spezzjoni fil-fond in kwistjoni fejn lir-rikorrent ma sabitux fil-fond, u skont il-ġirien ma kienx qed jgħix fl-istess fond; (fn. 3 dokument HA3 a fol. 40)*
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 però ma fetaħ ħadd; (fn. 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-Awtorità li r-rikorrent kien qed jgħix x'imkien ieħor; (fn. 5 Dokument HA4 a fol. 41)*
6. *Illi permezz ta' ittra datata 7 ta' Frar, 2017, l-Awtorità intimata infurmat lir-rikorrent li ma kellhiex l-intenzjoni ġġedded il-kirja* de quo; *(fn. 6 Dokument HA2 a fol. 39)*
7. *Fl-1 ta' Marzu, 2017 l-Awtorità 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 mill-Posta; (fn. 7 Dokument HA 6 a fol. 44 u 45)*
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 fejn għal darb'oħra reġa' ma fetaħ ħadd. F'din l-aħħar spezzjoni rriżulta*

wkoll illi ma kien hemm ebda konsum ta' elettriku; (fn. 8 Dokument R11 a fol. 115)

9. *Fis-27 ta' April, 2021, l-Awtorità 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-proċedurra 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 morożità tirrappreżenta aktar 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-Awtorità tal-Artijiet xehed illi l-fond de quo huwa wieħed residenzjali u għalhekk il-kirja hija amministrata fit-totalità tagħha mill-Awtorità tad-Djar, bl-irwol tal-Awtorità tal-Artijiet ikun biss li tiġbor il-kera għan-nom tal-Awtorità 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-Awtorità tad-Djar ipproduċiet bħala xhieda lil Dr. Byrony Balzia Bartolo, Avukat u Manager *mal-istess Awtorità, li xehdet li wara li ġiet fi tmiemha l-kirja li kellu r-rikorrent, l-istess kirja qatt ma ġġeddet. Spjegat ukoll li wara li skada l-perijodu 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-Awtorità ma jintirtux u huwa biss il-kuntratt li sar mal-Awtorità li jorbot liż-żewġ partijiet.*

Xehdu wkoll Ronald Iles u Gratian Francica dwar id-diversi spezzjonijiet li għamlu qua uffiċjali tal-Awtorità 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 mqajma mill-Awtorità tal-Artijiet, u ċioe li hija mhix l-entità 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-Awtorità tal-Artijiet huwa limitat li tirċievi l-kera, però l-kirja per se tiġi konċessa mill-Awtorità tad-Djar, liema Awtorità ħarġet ukoll l-ordni ta' żgumbrament. Di fatti, ai termini tal-artikolu 4(2)(h) tal-

Kapitolu 261 tal-Liġijiet ta' Malta (Att dwar l-Awtorità tad-Djar), l-istess Awtorità 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-Awtorità 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-Awtorità tal-Artijiet iżda tal-Awtorità tad-Djar u kwindi l-Awtorità 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-Awtorità tad-Djar.

Illi l-ewwel u t-tieni raġuni mressqa mill-Awtorità 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 perijodu ta' ħames (5) snin dekorribbli 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 ruħhu li jirritorna ċ-ċwievet tal-fond de quo, ergo il-pussess liċ-Chairman tal-Awtorità tad-Djar ***hekk kif tintemm il-kirja.*** *Jirriżulta illi però 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-Awtorità tad-Djar wettqet spezzjonijiet fil-fond in kwistjoni però 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 fil-liġi għaliex ma teżisti ebda kirja favur tiegħu da parti tal-Awtorità tad-Djar. Di più, 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, ir-rikorrent ma jista' jivvanta ebda titolu validu fuq l-istess fond.*

Illi kif inhu magħruf fondi għal akkomodazzjoni soċjali jingħataw b'kirja lil persuni li jkunu qegħdin f'sitwazzjoni finanzjarja mhux daqstant feliċi. Illi kif ukoll huwa

pubblikament magħruf, l-Awtorità għandha domanda għall-allokazzjoni ta' fondi għall-akkomodazzjoni soċjali iktar milli għandha fondi li jistgħu jiġu allokati. Illi għalhekk, it-Tribunal jifhem illi l-Awtorità tad-Djar tikkonċedi kirjiet għal perijodu ta' ħames (5) snin sabiex wara dak il-perijodu 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-Awtorità, skont il-kriterji stabbiliti minnha, tkun f'pożizzjoni tiddeċiedi jekk għandhiex iġġedded jew le l-istess kirja. Però f'dan il-każ ma ġarax hekk, u dana stante li għalkemm il-kirja ġiet fi tmiemha, ir-rikorrent ma avviċinax lill-Awtorità b'talba għal tiġdid. Kieku sar hekk l-Awtorità kienet tipproċedi biex tagħmel dak li kien hemm bżonn isir sabiex tevalwa l-pożizzjoni tar-rikorrent mill-ġdid u tara għadx hemm lok li jiġi mgħejjun. Madanakollu minn dan kollu ma sar xejn, anzi l-Awtorità rriżultalha li r-rikorrent ma kienx qiegħed juża l-fond bħala r-residenza prinċipali tiegħu. Ill 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-Awtorità 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. Però ai fini ta' dan l-appell, dan huwa irrilevanti. 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 inkonfutibbli li l-fond kien qed jintuża meta l-uffiċjali tal-Awtorità kkonduċew l-ispezzjonijiet tagħhom. Kif intqal iktar 'il fuq, pereżempju r-rikorrent ma esebiex il-kontijiet tad-dawl u l-ilma li jirrelataw għall-perijodu meta l-istess uffiċjali għamlu l-imsemmija spezzjonijiet iżda esebixxa kont iktar riċenti.*

Illi finalment l-Awtorità tad-Djar talbet l-iżgumbrament tar-rikorrent għaliex kien moruż fil-ħlas tal-kumpens dovut. Skont l-affidavit ta' Dr. Byrony 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-Awtorità tad-Djar. Illi għalkemm fir-rikors promutur ir-rikorrent jallega li l-kera kienet qed tiġi rifjutata, ma nġabet l-ebda prova fir-rigward. Lanqas ma nġabet xi prova illi r-rikorrent għadda biex jiddepożita l-kera taħt l-Awtorità tal-Qorti. Illi filwaqt li huwa tajjeb li f'pajjiżna l-Gvern iwieżen lil min verament għandu 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 li huwa 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 rnexxilux permezz tal-provi mressqa minnu jxejjen ir-raġunijiet imressqa mill-Awtorità intimata li abbażi tagħhom ipproċediet 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 raġonevoli 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-Awtorità 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 l-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-Awtorità tal-Artijiet 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-Awtorità tad-Djar stante li din ġiet irtirata, u jilqa' r-rimanenti eċċezzjonijiet tal-istess Awtorità;*
4. *Jikkonferma l-kontenut tal-ittra uffiċjali numru 1700/21 ippreżentata 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."

L-Appell

6. Ir-rikorrent appella minn din is-sentenza tat-Tribunal permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fis-26 ta' Lulju, 2023, li permezz tiegħu talab lil din il-Qorti

tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza tat-Tribunal tal-10 ta' Lulju, 2023, fl-ismijiet premessi, u tħassar id-deċiżjoni meħuda mill-awtoritajiet pubbliċi fil-konfront tiegħu. L-appellant irrefera biss għall-'awtorità' fir-rikors tal-appell tiegħu, mingħajr ma speċifika għal liema waħda miż-żewġ awtoritajiet involuti f'dawn il-proċeduri kien qiegħed jirreferi, jekk hux għall-Awtorità tal-Artijiet, jew inkella għall-Awtorità tad-Djar.

7. L-appellant qal li huwa ħassu aggravat għaliex dak li wassal lill-Awtorità tad-Djar tibgħat l-ittra uffiċjai in kwistjoni huwa l-fatt li saru għadd ta' tentattivi ta' spezzjonijiet fil-fond in kwistjoni, u peress li nstab il-bieb magħluq, hija waslet għall-konklużjoni li l-fond mhuwiex jintuża. Qal li kien abbażi ta' dan li l-Awtorità tad-Djar bagħtet l-ittra uffiċjali fejn allegat li l-appellant kien qiegħed jokkupa l-fond mingħajr titolu għaliex il-kirja kienet ġiet itterminata, u fejn ġie allegat ukoll li l-appellant ma kienx qiegħed jagħmel użu mill-fond in kwistjoni. L-appellant qal li huwa ċar li kieku l-Awtorità tad-Djar m'għamlitx l-ispezzjonijiet li għamlet fil-fond tiegħu, fejn ħadet l-impressjoni żbaljata li huwa mhux jgħix fil-fond, l-ittra uffiċjali kkontestata b'dawn il-proċeduri ma kinitx tiġi pprezentata. L-appellant qal li t-Tribunal kien mistieden jiddeċiedi jekk huwa kienx għadu jgħix u jagħmel użu mill-fond in kwistjoni. Qal li l-Awtorità tad-Djar esebiet il-kuntratt ta' kirja ffirmat bejnha u l-appellant, u żied jgħid li l-istess Awtorità qiegħda tippretendi ħlas ta' kera għall-perijodu bejn l-2017 u l-2018. L-appellant qal li l-Awtorità tad-Djar ppersistiet bl-ispezzjonijiet sabiex tiddetermina jekk l-appellant kienx għadu jgħix fil-fond, anki wara l-iskadenza tal-kuntratt ta' kiri, u qal li dan jista' jfisser biss li l-kuntratt ta' kiri ġie mġedded mill-Awtorità tad-Djar. Qal ukoll li l-Awtorità tad-Djar baqgħet tikkonsidrah bħala inkwilin, u kien għalhekk li din baqgħet tagħmel l-ispezzjonijiet biex tara

jekk il-fond huwiex jintuża. L-appellant qal li kieku l-Awtorità tad-Djar riedet tqis il-kuntratt bħala wieħed terminat, din kienet sempliċement tesiġi l-iżgumbrament tiegħu mill-fond mingħajr ma toqgħod tagħmel spezzjonijiet. L-appellant saħaq li għalhekk il-pretensjonijiet tal-Awtorità tad-Djar dwar nuqqas ta' titolu u nuqqas ta' tiġdid tal-kuntratt ta' kiri għandhom jiġu miċħuda. L-appellant għamel riferiment għall-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, li tgħid li individwu għandu l-aspettattiva leġittima li l-Istat ikompli jimxi miegħu bl-istess mod sabiex tiġi evitata l-inċertezza amministrattiva.

8. L-appellant għamel riferiment għall-allegat nuqqas ta' użu tal-fond in kwistjoni, u qal li huwa xehed fid-dettall dwar il-fatt li dan il-fond jikkostitwixxi l-unika residenza tiegħu, u jekk jiġi żgumbrat mill-fond, huwa m'għandu imkien ieħor fejn jgħix. Qal li kien hemm ġirien tiegħu li xehdu u kkonfermaw dan. L-appellant għamel riferiment għal għadd ta' *invoices* u irċevuti tal-ARMS Ltd maħruġa favur tiegħu, li qal li kollha jindikaw konsum normali fuq il-fond, u li lkoll tħallsu minnu.

Ir-Risposta tal-Awtorità tal-Artijiet

9. L-Awtorità tal-Artijiet wieġbet li l-appell tal-appellant jittratta reviżjoni ta' deċiżjoni meħuda mill-Awtorità tad-Djar li ġiet ikkomunikata lill-appellat permezz ta' ittra uffiċjali datata s-27 t'April, 2021. Qalet li għalhekk hija ma ħadet l-ebda deċiżjoni fil-konfront tal-appellant, jew rigward il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Qalet li l-fond huwa wieħed residenzjali li jinsab amministrat mill-Awtorità tad-Djar, u r-rwol tal-Awtorità tal-Artijiet f'dan il-każ kien limitat biss għall-ġbir tal-kera għan-nom tal-istess Awtorità tad-Djar. Qalet li l-unika

korrispondenza li hija kellha kienet tikkonċerna l-arretrati li l-appellant għadu ma ħallasx sallum, u min-naħa tagħha l-Awtorità tal-Artijiet qatt ma rrifjutat xi ħlas ta' kera. Qalet li apparti minn hekk, l-appellant qatt ma kellu xi kuntratt ta' kirja magħha, u hija ma kienet ħadet l-ebda deċiżjoni fir-rigward tal-iżgumbrament tal-appellant mill-fond. L-Awtorità tal-Artijiet qalet li kien in vista ta' dawn il-fatti li hija mill-ewwel saħqet li hija mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri, u li t-Tribunal kien qiegħed jintalab jirrevedi deċiżjoni li ma kinitx ittieħdet minnha, u fil-fatt fid-deċiżjoni tiegħu t-Tribunal illiberaha mill-osservanza tal-ġudizzju. L-Awtorità tal-Artijiet qalet li fir-rikors tal-appell tiegħu, l-appellant ma jagħmel l-ebda distinzjoni bejn l-Awtorità tal-Artijiet u l-Awtorità tad-Djar, u jirreferi biss għall-'awtorità'. L-Awtorità tal-Artijiet qalet li huwa importanti li ssir distinzjoni u li jiġi stabbilit liema għemil amministrattiv intalab jistħarreġ it-Tribunal. Spjegat li l-fond huwa amministrat mill-Awtorità tad-Djar, li għamlet l-ispezzjonijiet relattivi fil-fond, u abbażi ta' dawk l-ispezzjonijiet ordnat l-iżgumbrament tal-appellant minnu.

10. L-Awtorità tal-Artijiet qalet li hija kienet ġiet infurmata li l-kuntratt ta' kirja li kellu l-appellant, ġie fi tmiemu f'Marzu tal-2015, u din il-kirja ma ġietx imġedda. Qalet li kien għalhekk li l-appellant intalab iħallas kera sa Marzu tal-2015 biss, u lilha jirriżultalha li l-appellant għad għandu arretrati dovuti fl-ammont ta' €933.28. Qalet li l-appellant qatt ma kkomunika magħha dwar dan, u lanqas m'għamel xi depożiti ta' kera taħt l-awtorità tal-Qorti. Qalet li għalhekk għandu jirriżulta ċar li l-konklużjonijiet li wasal għalihom it-Tribunal huma sani u korretti u għandhom jiġu kkonfermati minn din il-Qorti.

11. L-Awtorità tal-Artijiet għamlet riferiment għall-parti tat-talba tal-apellant fen dan talab lil din il-Qorti *"tħassar id-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità tal-Artijiet kif ikkomunikata lilu fl-ittra uffiċjali tas-27 t'April, 2021 maħruġa mill-Awtorità tad-Djar fil-konfront tal-appellant"*, u qalet li hija ma kienet ħadet l-ebda deċiżjoni fil-konfront tal-appellant. Qalet ukoll li għandu jirriżulta li l-ittra uffiċjali kkontestata ntbagħtet lill-appellant mill-Awtorità tad-Djar. Qalet li *ai termini* tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta, irid ikun hemm deċiżjoni jew att amministrattiv sabiex it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva jkun jista' jisma' l-oġġezzjoni tal-persuni li jħossuhom aggravati, u anke l-artikolu 12 tal-Kap. 573 li jittratta appelli u oġġezzjonijiet minn ordnijiet ta' żgumbrament, jitkellem dwar kif l-azzjoni għandha tinġieb kontra l-awtorità kompetenti, u huwa għalhekk li hija qiegħda tinsisti li hija mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri. Qalet li t-Tribunal kien korrett meta ddeċieda li hija għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

<u>Ir-Risposta tal-Awtorità tad-Djar</u>

12. Fir-risposta tagħha l-Awtorità tad-Djar qalet li hija tagħmel tagħha r-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet sakemm din mhijiex inkompatibbli mal-pożizzjoni tal-Awtorità tad-Djar. Qalet li dan huwa appell dwar reviżjoni ta' deċiżjoni meħuda minnha, u għandu jirriżulta li l-Awtorità tal-Artijiet ma ħadet l-ebda deċiżjoni fil-konfront tal-appellant. Żiedet tgħid li l-fond huwa wieħed residenzjali, li huwa amministrat minnha fit-totalità tiegħu, filwaqt li r-rwol tal-Awtorità tal-Artijiet kien limitat biss għall-ġbir tal-kera għan-nom tal-Awtorità tad-Djar. Qalet li fil-fatt għandu jirriżulta li l-unika korrispondenza li kien hemm bejn l-Awtorità tal-Artijiet u l-appellant kienet tikkonċerna il-ħlas ta' kera li

għadu ma sarx sallum. L-Awtorità tad-Djar spjegat li l-kuntratt ta' kirja li kellu l-appellant kien magħha u mhux mal-Awtorità tal-Artijiet, u l-Awtorità tal-Artijiet ma ħadet l-ebda deċiżjoni f'dan ir-rigward.

13. L-Awtorità tad-Djar kompliet tgħid li minkejja li l-appellant jirreferi biss għal 'awtorità' fir-rikors tal-appell tiegħu, dan ma jagħmel l-ebda distinzjoni bejn l-Awtorità tal-Artijiet u l-Awtorità tad-Djar, iżda qalet li kien ikun utili li ssir din id-distinzjoni, għaliex dawn huma proċeduri ta' natura ta' reviżjoni amministrattiva fir-rigward ta' deċiżjonijiet li jkunu ttieħdu minn awtoritajiet pubbliċi. Qalet li f'każ li ma jkun hemm l-ebda deċiżjoni, ma jkun hemm l-ebda reviżjoni li trid issir. L-Awtorità tad-Djar qalet li mill-informazzjoni fil-pussess tagħha, għandu jirriżulta li l-kirja favur l-appellant skadiet f'Marzu tal-2015, u din il-kirja ma ġietx imġedda. Qalet li kien għalhekk li l-Awtorità tal-Artijiet talbet ħlas tal-kera biss sat-8 ta' Marzu, 2015, filwaqt li għandu jirriżulta li l-appellant għadu sallum ma ħallasx l-arretrati tal-kera dovuti. L-Awtorità tad-Djar għamlet riferiment għall-parti tat-talba fir-rikors tal-appell tal-appellant, u qalet li għal darb'oħra dan qiegħed jipprova jiżgwida billi jinsinwa li l-Awtorità tal-Artijiet ħadet xi deċiżjoni fil-konfront tiegħu, meta mill-provi għandu jirriżulta li dan mhuwiex minnu. Qalet ukoll li minkejja li l-appellant ġie rikonoxxut bħala inkwilin mill-Awtorità tad-Djar, permezz ta' kirja tad-9 ta' Marzu, 2010, dan il-kuntratt kien validu għal ħames snin *ai termini* ta' klawsola 1 tal-kuntratt, u l-Awtorità tad-Djar qatt ma ġeddet din il-kirja wara li għamlet diversi spezzjonijiet, u għalhekk għandu jirriżulta li kwalunkwe okkupazzjoni tal-fond mill-appellant wara din id-data hija mingħajr titolu validu fil-liġi. L-Awtorità tad-Djar saħqet li kien hemm kuntratt ta' kiri li skada, u bħal kull kirja li tiskadi, l-appellant kien obbligat li jirritorna lura l-pussess tal-fond. Żiedet tgħid li qabel

ma hija nfurmat lill-appellant uffiċjalment bl-ittra tas-7 ta' Frar, 2017 li hija ma kellhiex intenzjoni ġġedded il-kirja, kienu saru għadd ta' spezzjonijiet fejn l-appellant ma nstabx li kien qiegħed jokkupa l-fond, u l-uffiċjali tagħha kienu ilhom iċemplu lill-appellant għal appuntament, iżda dan qatt ma weġibhom jew kellimhom lura. Qalet ukoll li fuq dan il-fond ma kien hemm l-ebda konsum tad-dawl u l-ilma rreġistrat, filwaqt li ittra li ntbagħtet bil-posta rreġistrata sabiex l-appellant jirritorna lura ċ-ċwievet tal-fond, baqgħet ma ġietx miġbura minnu.

14. L-Awtorità tad-Djar qalet illi anke li kieku kellu jirriżulta li l-appellant kien qiegħed jgħix fil-fond, ladarba l-perijodu tal-kirja skada, ma hemm xejn li jista' jxekkel l-iżgumbrament tiegħu mill-fond jew li jista' jipproteġih fl-okkupazzjoni tal-fond. Qalet ukoll li kull kirja li saret wara l-1 ta' Ġunju, 2010, li ma saritx bil-miktub hija nulla, u għalhekk ma jista' jkun hemm l-ebda kirja valida wara din id-data jekk din ma tkunx saret bil-miktub. L-Awtorità tad-Djar saħqet li l-kirjiet tagħha ma jintirtux, u tkun trid tiġi applikata l-*policy in vigore* sabiex jista' jiġi rikonoxxut individwu fil-kirja ta' fond amministrat minnha. Qalet li fi kwalunkwe każ kien il-kuntratt ta' kirja li kien jorbot u li kien jagħti jedd lill-appellant sakemm il-kirja kienet għadha fis-seħħ.

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

15. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mit-Tribunal fid-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet tal-appellati. L-appellant mhuwiex jaqbel mad-deċiżjoni tat-Tribunal għaliex fil-fehma tiegħu dan ma kellux jiddeċiedi li l-kirja in kwistjoni ġiet fi tmiemha meta għalaq iż-żmien tagħha, u lanqas li huwa ma jgħix fil-fond. L-appellant qal li kien biss meta l-Awtorità tad-

Djar bagħtet uffiċjali tagħha jagħmlu spezzjoni fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, li dawn ikkonkludew li l-fond mhuwiex jintuża, u fl-ittra uffiċjali li ntbagħtet lilu ġie allegat li l-fond qiegħed jiġi okkupat minnu mingħajr ebda titolu. L-appellant isostni illi li kieku dawn l-ispezzjonijiet ma sarux, l-ittra ma kinitx tintbagħat. Qal li l-fatt li hemm pretensjoni ta' ħlas ta' kera għas-snin 2017 u 2018, jindika li kien hemm tiġdid tal-kirja favur tiegħu, u ladarba l-Awtorità tad-Djar baqgħet tagħmel l-ispezzjonijiet fl-imsemmi fond, dan ifisser li hija kienet għadha qiegħda tikkunsidrah bħala inkwilin. Qal li kieku huwa minnu li l-kuntratt ġie tterminat bid-dekors taż-żmien, huwa kien jintalab jiżgombra mill-fond qabel u mingħajr il-ħtieġa li jsiru spezzjonijiet fih.

16. Il-Qorti tqis li mill-atti jirriżulta li l-appellant kien daħal fi ftehim ta' kirja mal-Awtorità tad-Djar fid-9 ta' Marzu, 2010, liema kuntratt ta' kirja kien validu għal perijodu ta' ħames snin. Din il-kirja qatt ma ġġeddet mill-Awtorità tad-Djar, u l-appellant qatt ma talab li din il-kirja tiġġedded lanqas wara l-iskadenza tagħha. L-Awtorità tad-Djar għamlet diversi spezzjonijiet fil-fond wara li skadiet il-kirja, għaliex riedet tivverifika li fil-fond ma kien qiegħed jgħix ħadd. Il-Qorti tirrileva li bħala l-awtorità pubblika li tamministra l-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali fil-pajjiż, l-Awtorità tad-Djar għandha l-obbligu li kull tant żmien tagħmel verifiki fuq l-istokk ta' *housing units* amministrati minnha, f'liema stat qegħdin, u jekk dawn humiex okkupati jew le. Fil-każ odjern jirriżulta li minkejja li t-terminu tal-kirja skada, l-appellant baqa' ma rritornax iċ-ċwievet lill-Awtorità tad-Djar u għalhekk għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi dan naqas milli jirritorna l-pussess battal tal-fond, kif kellu l-obbligu li jagħmel. Il-fatt li l-Awtorità tad-Djar għamlet diversi spezzjonijiet fil-fond amministrat minnha sabiex tivverifika x'kien qiegħed isir b'dan il-fond, u jekk din kienx okkupat jew le, ma jfissirx li l-

Awtorità tad-Djar kienet qiegħda tirrikonoxxi jew tagħraf li l-appellant kellu xi jedd jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond, kif jallega l-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu. Lanqas il-fatt li dan baqa' jintalab iħallas l-arretrati tal-kera dovuti minnu għal numru ta' snin wara l-iskadenza tal-kirja ma jfisser li l-kirja kienet ġiet imġedda b'mod awtomatiku. Li kieku huwa minnu li l-kirja ġiet imġedda b'mod awtomatiku kif jippretendi l-appellant, l-arretrati tal-kera kienu jammontaw għal aktar minn €933.28, li huwa l-ammont li laħaq akkumula sa tmiem il-kirja fl-2015. Barra minn hekk, b'effett mill-1 ta' Ġunju, 2010, ftehim ta' kera li ma jsirx bil-miktub huwa meqjus li m'għandu l-ebda effett, u għalhekk l-appellant ma jistax jippretendi li kien hemm xi tiġdid taċitu tal-kirja, għaliex dan mhuwiex il-każ.

17. Il-Qorti tfakkar lill-appellant li meta huwa ffirma l-kuntratt ta' kirja, dan kien jistipula ċar u tond li t-terminu tal-kirja kien ta' ħames snin, li ġew fi tmiemhom fit-8 ta' Marzu, 2015, u mal-iskadenza tal-kirja huwa kellu l-obbligu jirritorna lura ċ-ċwievet tal-fond lill-Awtorità tad-Djar. L-appellant dan m'għamlux. Matul il-kirja l-appellant naqas milli jonora l-obbligu li jħallas il-kirjiet dovuti, u sakemm il-kirja ġiet fi tmiemha bl-iskadenza tat-terminu tagħha, kien hemm xejn anqas minn għoxrin skadenza ta' kera dovuti minnu. Il-fatt li l-appellant jonqos milli jindika jekk it-talbiet tiegħu humiex indirizzati lejn l-Awtorità tal-Artijiet jew lejn l-Awtorità tad-Djar, u fil-parti tat-talba tiegħu saħansitra jagħmel riferiment għaż-żewġ awtoritajiet pubbliċi, ċertament li ma jgħinx l-appell magħmul mill-appellant. Dan għaliex it-Tribunal fis-sentenza tiegħu kien ċar li l-Awtorità tal-Artijiet ma kellha l-ebda sehem fid-deċiżjoni amministrattiva li ttieħdet, li permezz tagħha ntalab l-iżgumbrament tal-appellant mill-fond, u fil-fatt it-Tribunal ordna li l-Awtorità tal-Artijiet tinħeles

mill-osservanza tal-ġudizzju. Għaldaqstant din il-Qorti ma tarax għal liema raġuni l-appellant ħass il-ħtieġa li jinkludi lill-Awtorità tal-Artijiet fit-talbiet tiegħu, meta huwa ċar li din ma kellha l-ebda sehem fid-deċiżjoni li ttieħdet, u lanqas ma kellha xi relazzjoni lokatizja jew ġuridika mal-appellant. L-uniku involviment tal-Awtorità tal-Artijiet f'din is-sitwazzjoni huwa li amministrattivament il-kirjiet dovuti lill-Awtorità tad-Djar jitħallsu u jinġabru mill-Awtorità tal-Artijiet. Mill-bqija l-Awtorità tal-Artijiet ma kellha l-ebda involviment fid-deċiżjoni li ttieħdet, jew fl-amministrazzjoni tal-fond li nkera mill-Awtorità tad-Djar għal raġunijiet ta' akkomodazzjoni soċjali. Għaldaqstant mhuwiex ċar għal liema raġuni l-appellant jindirizza parti mill-aggravju tiegħu lill-Awtorità tal-Artijiet meta din l-Awtorità ġiet illiberata mill-osservanza tal-ġudizzju mit-Tribunal, u huwa ċar li m'għandu jkollha l-ebda rwol f'dawn il-proċeduri għaliex id-deċiżjoni amministrattiva attakkata mill-appellant ma tteħditx minnha.

18. Fir-rigward tal-Awtorità tad-Djar, din il-Qorti tqis li d-deċiżjoni tat-Tribunal hija korretta u għandha tiġi kkonfermata, inkluż il-parti tad-deċiżjoni fejn it-Tribunal ikkritika l-fatt li minkejja li l-kirja ġiet fi tmiemha mal-iskadenza tat-terminu, l-Awtorità tad-Djar baqgħet tagħmel spezzjoni wara oħra u ħalliet aktar żmien jgħaddi qabel finalment iddeċidiet li tieħu pussess lura tal-fond. Ladarba l-perijodu lokatizju kien skada, kwalsiasi okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin wara l-iskadenza hija mingħajr titolu u illegali, u għalhekk abbużiva. Għaldaqstant kienet korretta l-Awtorità tad-Djar meta pproċediet bl-ittra ta' żgumbrament fil-konfront tal-appellant. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti qiegħda tiċħad l-aggravju mressaq mill-appellant, u qiegħda tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar dan l-appell billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem it-Tribunal għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur