MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-24 ta' Jannar, 2024

Appell Inferjuri Numru 118/2022 LM

Jesmond Nappa Licari (K.I. nru. 102764M)
('l-appellant')

vs.

L-Awtorità tad-Djar
('l-appellata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **Jesmond Nappa Licari (K.I. nru. 102764M)**, [hawnhekk 'l-appellant'], minn sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], tat-8 ta' Ġunju, 2023 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha t-Tribunal ċaħad it-talba tar-rikorrent, filwaqt li laqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata **Awtorità tad-Djar** [hawnhekk 'l-appellata'], u għalhekk ikkonferma l-kontenut tal-ittra uffiċjali

4902/22, u ipprefiġġa terminu perentorju ta' disgħin (90) ġurnata mid-data tas-sentenza sabiex ir-rikorrent jiżgombra u jneħħi kull oġġett mobbli appartenenti lilu mill-fond numru 110, Flat 2, Saint Joseph Street, Valletta [hawnhekk 'il-fond'].

Fatti

2. Permezz tar-rikors tiegħu quddiem it-Tribunal, ir-rikorrent spjega li huwa ġie notifikat b'ittra uffiċjali tat-18 ta' Novembru, 2022 (4902/22) mibgħuta lilu mill-intimata, fejn din talbet l-iżgumbrament tiegħu mill-fond. Ir-rikorrent qal li din it-talba magħmulha fl-imsemmija ittra uffiċjali, hija mingħajr bażi legali, u mhux minnu li huwa m'għandux titolu fuq il-fond, jew li huwa mhux jagħmel użu minnu, jew li huwa bidel id-destinazzjoni tal-fond jew mhux jużah, u lanqas li huwa mhuwiex juża l-fond għall-iskop li għalih inkera lilu. Qal ukoll li mhux minnu li l-kirja fuq dan il-fond kienet intemmet, u li hemm ftehim fis-seħħ għall-ħlas tal-arretrati tal-kera dovuti fuq il-fond. Qal li huwa kien ingħata dan il-fond b'titolu ta' kera mill-Awtorità tad-Djar, u l-istess Awtorità rrikonoxxietu bħala inkwilin tal-fond. Qal li għalhekk isegwi li t-talba tal-Awtorità intimata għall-iżgumbrament tiegħu mill-fond hija illegali u abbużiva, għaliex huwa għandu titolu validu fil-liġi fuq il-fond.

3. Min-naħa tagħha l-intimata eċċepiet li ma kien hemm xejn abbużiv u illegali fl-ittra uffiċjali li hija bagħtet lir-rikorrent *ai termini* tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalet li hija kienet itterminat il-kuntratt ta' kiri li kellha mar-rikorrent permezz ta' ittra tas-16 ta' Novembru, 2012, wara li minn investigazzjoni li saret irriżulta li r-rikorrent ma kienx qiegħed jokkupa l-fond u

għalhekk intalab jirritorna ċ-ċwievet tal-fond. Qalet li minn numru ta' spezzjonijiet li saru fuq il-fond, ir-rikorrent qatt ma nstab fil-fond, u l-*meter* tad-dawl u l-ilma baqa' bl-istess qari wara għaxar xhur. Qalet ukoll li kien hemm biss żieda minima fil-konsum tal-ilma li l-uffiċjali tagħha kkonstataw li kienet dovuta għal *overflowing* fit-tank. L-intimata qalet li anki l-Awtorità tal-Artijiet kienet infurmat lir-rikorrent li ma kellhiex intenzjoni ġġedded il-kirja tal-fond wara l-31 ta' Diċembru, 2022, u fi kwalunkwe każ il-kirja ġiet mitmuma *ai termini* tal-klawsola 26 tal-kuntratt tat-3 ta' Mejju, 1996, li jgħid li l-Gvern ikollu l-jedd itemm il-kirja jekk l-inkwilin jagħmel xi ħaġa bi ksur jew jonqos li josserva xi waħda xi waħda mill-kundizzjonijiet elenkati fil-kuntratt, jew xi kundizzjoni oħra li ntrabat li josserva, u l-kirja tintemm malli l-Kummissarju tal-Artijiet (jew xi ħadd ieħor minfloku) jiddikjara, anki permezz ta' ittra li l-kirja ġiet mitmuma, mingħajr il-ħtieġa ta' xi ittra uffiċjali jew ta' xi att ġudizzjarju ieħor. L-Awtorità intimata qalet li r-rikorrent kien irrisponda għall-ittra tagħha billi kien infurmaha li huwa kien jgħix f'dan il-fond, iżda kien jaħdem sigħat twal. Spjegat li l-uffiċjali tagħha wettqu diversi spezzjonijiet oħra fil-fond, fejn ikkonstataw li l-konsum tad-dawl u l-ilma fil-fond baqa' l-istess. Qalet li l-ispezzjonijiet saru fis-sena 2013 u komplew anki fis-sena 2017, u kull darba r-rikorrent ma nstabx fil-fond, u l-uffiċjali tagħha kienu ġew infurmati li r-rikorrent ma kienx juża l-fond, u kien jgħix f'post ieħor. Qalet li għal darb'oħra r-rikorrent intalab jirritorna ċ-ċwievet tal-fond fit-28 ta' Frar, 2017, iżda r-rikorrent reġa' oġġezzjona għal dan, iżda hija baqgħet iżżomm ferm mad-deċiżjoni tagħha. L-Awtorità intimata spjegat li fl-aħħar żewġ spezzjonijiet li saru fis-6 ta' Lulju, 2021 u fl-20 ta' Ottubru, 2022, il-*meters* tad-dawl u l-ilma nstabu mitfija, u fl-aħħar spezzjoni saħansitra ġie kkonstatat li l-*meter* kien tneħħa mill-fond. Qalet li oltre dan, ir-

rikorrent għandu ftehim ta' kostituzzjoni ta' debitu magħha, in vista tal-arretrati ta' kera fl-ammont ta' €2,829.92.

Is-Sentenza Appellata

4. Permezz tas-sentenza tat-Tribunal mogħtija fit-8 ta' Ġunju, 2023, it-Tribunal ċaħad it-talbiet tar-rikorrent u laqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

Illi għal dak li jirrigwarda kirjiet tal-Gvern, il-Gvern għandu dejjem awtorità 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-Awtorità intimata, qua amministratur ta' fondi għall-akkomodazzjoni soċjali, tieħu deċiżjoni li tiżgombra lil inkwilin, tali deċiżjoni għandha teħodha 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-Awtorità 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, u mhux qed jużah għall-iskop li għalih kien mikri lilu.
3. Baqa' jokkupa l-fond minkejja li ntemmet il-kirja.
4. Morożità 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-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1532(1) tal-Kodiċi Ċivili li jistipula li, "*Jekk ma jkunx hemm ftehim espress jew ċirkostanzi li 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 aktar '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 tal-Proprjetà tal-Gvern informa lir-rikorrent li l-Gvern ma kienx se jġedded il-kirja. In oltre fl-istess perijodu, l-Awtorità 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 tal-Proprjetà tal-Gvern u lanqas l-Awtorità intimata ma pproċedew għall-iżgumbrament tar-rikorrent kif imsemmi fl-istess ittri. Illi filwaqt li t-Tribunal jikkonċedi illi skont il-ftehim datat 3 ta' Mejju, 1996, il-kirja tista' tinħall permezz ta' ittra sempliċi, tal-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 aktar 'il fuq, wara l-ittri tal-2012, l-Awtorità 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 aktar ċar u preċiż, il-fatt li l-Awtorità talbet lir-rikorrent jirritorna ċ-ċwievet minnufih ma tantx iħalli lok għal interpretazzjoni dwar x'riedet tfisser l-Awtorità bl-istess ittra, u ċioe li effettivament kienet qed ittemm il-kirja de quo.*

It-Tribunal josserva illi għalkemm għal darb'oħra ma ngabet ebda prova li l-istess ittra ġiet notifikata, ir-rikorrent innifsu rrikonoxxa li rċeviha permezz ta' ittra risponsiva li huwa bagħat lill-Awtorità 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-Awtorità intimata ddikjarat, għalkemm mhux f'termini daqshekk feliċi, li kienet qed ittemm il-kirja, hija prova tal-intenzjoni tal-Awtorità 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-Awtorità 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-Awtorità 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 r-rikorrent qiegħed jokkupa l-fond regolarment, dan huwa irrilevanti 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-Awtorità intimata kienet qed tittermina l-kirja li huwa kien qed igawdi. Kwindi l-Awtorità intimata setgħet tmexxi għall-iżgumbrament abbażi tad-deċiżjoni li ħadet fl-2017 stante li r-rikorrent baqa' jokkupa l-fond minkejja t-terminazzjoni tal-kirja. Di più jirriżulta illi meta saret spezzjoni fl-2010 irriżulta illi għal ċirka għaxar (10) xhur il-*meter *tad-dawl ma rreġistra l-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-Awtorità 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 inverosimili 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-Uffiċċju Elettorali u dan għaliex l-Uffiċċju Elettorali ma jagħmlu l-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-Awtorità intimata fejn infurmahom li kien se jfornihom bi provi dokumentarji li huwa jirrisjedi fil-fond de quo, dawn il-provi baqgħu qatt ma ġew esebiti. Però, 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-Awtorità intimata fl-ittra uffiċjali mpunjata hija li r-rikorrent naqas li jħallas aktar minn żewġ skadenzi ta' kera u li għandu arretrati ta' €2,829.92. 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-Awtorità 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. Però 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 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.

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-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 sakemm tmexxi bl-iżgumbrament. Illi ladarba tiddeċiedi li l-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-Awtorità 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."

L-Appell

5. Permezz ta' rikors ippreżentat mir-rikorrent quddiem din il-Qorti fit-28 ta' Ġunju, 2023, dan spjega li ħass ruħhu aggravat bid-deċiżjoni tat-Tribunal, u għalhekk talab lil din il-Qorti jogħġobha tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, u tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet kif dedotti fir-rikors tiegħu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Awtorità appellata.

6. L-appellant qal li t-Tribunal naqas milli jagħmel apprezzament korrett tal-provi prodotti sabiex wasal għad-deċiżjoni tiegħu, u dan filwaqt li qal li jirrikonoxxi li l-funzjoni ta' din il-Qorti mhijiex li tirrimpjazza l-apprezzament tal-provi li għamel it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva, jew li tissostitwixxi dak l-apprezzament tal-provi li sar mit-Tribunal ma' dak tagħha, iżda li tagħmel eżami approfondit tal-atti proċesswali sabiex tara jekk f'dawk iċ-ċirkostanzi t-

Tribunal setax legalment u raġonevolment jasal għad-deċiżjoni li wasal għaliha. L-appellant qal illi li kieku t-Tribunal għamel eżami approfondit tal-atti proċesswali, dan ma kienx jasal għad-deċiżjoni li huwa m'għandux titolu fuq il-fond, u li mhux minnu li huwa mhuwiex qed jagħmel użu minn din il-proprjetà, u lanqas li huwa qiegħed jokkupa l-fond b'kirja mitmuma, tant hu hekk li l-kera baqgħet tiġi aċċettata wara li kien intlaħaq ftehim bejn il-partijiet. L-appellant qal li huwa ressaq xhieda biex jipprova li huwa jagħmel użu mill-fond, filwaqt li l-Awtorità appellata ma ressqet l-ebda prova sabiex tissostanzja l-allegazzjoni tan-*non uso.* Qal li l-Awtorità kellha tressaq provi dwar il-post li mar joqgħod fih, dwar jekk huwa kienx żvojta l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mill-effetti personali tiegħu, dwar jekk kienx hemm korrispondenza jew kontijiet fuq xi fond ieħor, u dwar jekk kellux il-karta tal-identità tiegħu reġistrata fuq xi fond ieħor. Qal li dawn kienu uħud miċ-ċirkostanzi li jekk ippruvati, kellhom iwasslu lit-Tribunal għall-konvinċiment li verament kien hemm *non uso* tal-fond mikri lilu, iżda dan ma sarx.

7. L-appellant għamel riferiment għax-xhieda ta' uħud mill-ġirien tiegħu, li lkoll ikkonfermaw li huwa jgħix fil-fond. Qal li din ix-xhieda għandha tegħleb l-impressjoni li ngħatat mill-uffiċjali tal-Awtorità appellata li huwa ma joqgħodx fil-fond. Qal li anki r-rappreżentanta tal-Lino Spiteri Foundation ikkonfermat li r-rikorrent huwa rreġistrat li jgħix fil-fond, u huwa kkonfermat li huwa rreġistrat fuq il-fond anki min-naħa tal-Kummissjoni Elettorali. Qal li għalhekk it-Tribunal kellu biżżejjed provi sabiex jikkonferma li huwa qiegħed jgħix fil-fond, kuntrarjament għal dak allegat mill-Awtorità appellata. Qal li kull awtorità li huwa għandu x'jaqsam magħha, ikkonfermat li huwa rreġistrat fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u staqsa għal liema raġuni l-Awtorità tad-Djar

bagħtet tinnotifikah f'dan l-indirizz ladarba din kienet taf li huwa ma kienx qed jgħix fil-fond. L-appellant qal li l-Awtorità tad-Djar lanqas ma tellgħet l-uffiċjali tagħha jixhdu li ma sabuhx fil-fond meta saret l-ispezzjoni, u lanqas ma tela' ħadd jixhed biex jikkonferma li l-*meters* tad-dawl u l-ilma kienu twaqqfu. Qal li minkejja li r-rappreżentanta tal-Awtorità appellata kkonfermat li ser jittellgħu l-uffiċjali jixhdu f'dan ir-rigward, dan baqa' ma sarx u għalhekk m'hemm l-ebda konferma dwar dan. Qal li t-Tribunal injora għal kollox ix-xhieda tiegħu li huwa kellu problemi ta' saħħa u problemi finanzjarji, u minħabba f'dawn il-problemi huwa kien qiegħed jgħix bl-aħjar mod li seta'.

8. L-appellant għamel riferiment għall-fatt li fl-ittra mibgħuta lilu mill-Awtorità appellata fit-28 ta' Frar, 2017, huwa ntalab jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu, u qal li kien biss erba' snin wara, jiġifieri fis-7 ta' Lulju, 2021 li reġgħet saret spezzjoni fil-fond. Qal li dan seħħ għaliex kuntrarjament għal dak li qal it-Tribunal, ma kien hemm xejn x'jindika li l-kirja kienet ġiet itterminata, għaliex kieku l-Awtorità appellata ma kinitx titolbu jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu, iżda kienet tibda proċeduri ta' żgumbrament fil-konfront tiegħu immedjatament.

9. Fit-tieni aggravju tiegħu, l-appellant għamel riferiment għal dik il-parti tad-deċiżjoni tat-Tribunal li tgħid li huwa naqas milli jħallas aktar minn żewġ skadenzi ta' kera, u li għandu arretrati ta' €2,829.92, u minkejja li ngħad li hemm ftehim dwar dan bejn il-partijiet, tali ftehim baqa' ma ġiex prodott. L-appellant qal li l-liġi tobbliga lil min jagħmel allegazzjoni li jipprovaha, u għalhekk kien jispetta lill-Awtorità appellata li tipprova li bejn il-partijiet kien hemm ftehim, u li minkejja dan il-ftehim, għad hemm arretrati dovuti. Qal li l-Awtorità appellata

fl-ebda ħin ma ġabet il-prova meħtieġa sabiex issostni l-allegazzjonijiet tagħha, u dan minkejja li l-liġi torbot lill-parti f'kawża tipprova dak li qed tallega, u li tagħmel dan billi tressaq l-aħjar prova. Qal li filwaqt li bħala regola ġenerali l-appell huwa biss reviżjoni tal-proċess li sar mit-Tribunal sabiex din il-Qorti tiżgura jekk it-Tribunal iddeċidiex tajjeb jew le, din il-Qorti xorta waħda m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li jkun sar, sakemm ma jirriżultawx raġunijiet gravi li jwassluha għall-konvinċiment li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata fl-apprezzament tagħha tal-provi, u li ser tinħoloq inġustizzja manifesta. Qal li kien hemm drabi fejn din is-sitwazzjoni ġiet spjegata bħala waħda fejn il-Qorti tal-Appell tkun tal-fehma li l-provi prodotti ma kinux u ma setgħux iwasslu għall-konklużjoni li wasal għaliha t-Tribunal. L-appellant qal li fil-fehma tiegħu t-Tribunal ma kellu qatt jasal għall-konklużjoni li wasal għaliha.

10. Permezz tat-tielet aggravju tiegħu, l-appellant saħaq li l-aċċettazzjoni tal-kera kellha titqies bħala rinunzja taċita għat-talba għat-terminazzjoni u l-iżgumbrament. Qal li l-Awtorità appellata baqgħet taċċetta l-kera mingħandu, inkluż fil-mori tal-kawża, u saħansitra anki fil-preżent. Kompla jgħid li l-aċċettazzjoni tal-kera saret dejjem mingħajr riservi, u għalhekk huwa inkonċepibbli kif l-Awtorità talbet li huwa jiġi żgumbrat u eċċepiet ukoll in-nuqqas ta' puntwalità fil-ħlas, meta kienet hija stess li rrikonoxxiet il-kontinwità fit-titolu ta' lokazzjoni. Qal li l-aċċettazzjoni tal-kera hija inkonċiljabbli mat-talba għall-iżgumbrament tiegħu mill-fond.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

11. L-Awtorità appellata fir-risposta tagħha qalet li l-appellant kien ingħata l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'titolu ta' kirja fit-3 ta' Mejju, 1996,

mingħand id-Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali, b'kera ta' €200 fis-sena li kellha titħallas f'erba' rati indaqs. Spjegat li fis-17 ta' Novembru, 2010 saret spezzjoni fil-fond, fejn xi ġirien infurmaw lill-Ispetturi li l-appellant ma jkunx f'dan il-fond regolarment, u ġie nnutat ukoll li mal-*meter* tad-dawl u l-ilma kien hemm imwaħħla *consumer information slip,* u li din kienet tħalliet hemm fit-8 ta' Jannar, 2010. Fuq din il-karta kien hemm qari tal-*meters,* li baqa' l-istess għaxar xhur wara l-ewwel spezzjoni li saret, u minkejja li fuq il-*meter* tal-ilma kien hemm irreġistrat konsum minimu, dan kien dovut għall-fatt li ftit ġimgħat qabel kien far it-tank tal-ilma u dan kien ingħalaq mill-ġirien tal-appellant. L-Awtorità appellata kompliet tispjega li fis-16 ta' Novembru, 2012 hija kienet bagħtet ittra lill-appellant fejn infurmatu li minn investigazzjoni li għamlet, irriżulta li huwa ma kienx qiegħed jokkupa l-fond, u għalhekk talbitu jirritorna ċ-ċwievet tal-fond minnufih. Ittra identika għal din intbagħtet fl-10 ta' Diċembru, 2012. Fit-28 ta' Novembru, 2012, id-Dipartiment Proprjetà tal-Gvern kien bagħat ittra lill-appellant fejn infurmah li ma kinitx l-intenzjoni tal-Gvern li jġedded il-kirja tal-fond wara l-31 ta' Diċembru, 2012, u għalhekk l-appellant intalab jirritorna ċ-ċwievet tal-fond. L-Awtorità appellata spjegat li fis-17 ta' Frar, 2017, l-ispetturi tagħha għamlu spezzjoni fil-fond u ma fetħilhom ħadd, filwaqt li xi ġirien tal-appellant qalulhom li l-appellant kien jgħix x'imkien ieħor flimkien mas-sieħba tiegħu u t-tifla tagħhom. Fit-28 ta' Frar, 2017, l-Awtorità appellata bagħtet ittra oħra lill-appellant fejn infurmatu li minn investigazzjoni li saret, irriżulta li huwa mhuwiex jokkupa l-fond, u għalhekk talbitu jirritorna ċ-ċwievet lura. L-appellant qal li huwa rrisponda għal din l-ittra fl-14 ta' Marzu, 2017, fejn ma qabilx li huwa m'għadux jgħix fil-fond, u informa lill-Awtorità appellata li kien ser jippreżenta xi dokumenti f'dan is-sens. Fl-istess ittra l-

appellant irrikonoxxa li kien hemm xi arretrati x'jitħallsu, u wiegħed li dawn ser jitħallsu f'qasir żmien. Fil-21 ta' Ottubru, 2022 reġgħet saret spezzjoni fil-fond, fejn għal darb'oħra l-appellant ma nstabx fil-fond u rriżulta li l-*meter* tal-elettriku kien mitfi, filwaqt li l-*meter* tal-ilma kien maqlugħ. L-appellata qalet li l-appellant xehed li ilu madwar sitta u għoxrin sena jgħix fil-fond, imma matul il-ġurnata ma jkunx id-dar.

12. L-Awtorità appellata qalet li għal dak li jirrigwarda kirjiet tal-Gvern, il-Gvern dejjem jista' jwaqqaf il-kirjiet tiegħu jekk jara li l-fond mikri mhux qiegħed jintuża jew qiegħed jintuża b'mod ħażin jew illegali. Qalet li l-kontenut tal-ittra uffiċjali tat-18 ta' Novembru, 2022, juri li l-appellant intalab jiżgombra mill-fond għal diversi raġunijiet, fosthom li kien qiegħed jokkupa l-fond mingħajr titolu validu fil-liġi, li ma kienx qiegħed jagħmel użu mill-fond jew li huwa biddel id-destinazzjoni tal-fond, jew mhux jagħmel użu minnu għall-iskop li għalih inkera lilu, li huwa baqa' jokkupa l-fond minkejja li ntemmet il-kirja, u li huwa naqas milli jħallas għal żewġ skadenzi tal-kirja, u li hemm pendenti l-ammont ta' €2,859.92 f'arretrati ta' kera dovuta. L-appellata spjegat li minn qari tal-kuntratt ta' kirja ffirmat mal-appellant, għandu jirriżulta li din il-kirja kienet tiġġedded minn sena għal sena *ai termini* tal-artikolu 1532(1) tal-Kodiċi Ċivili, u l-ewwel raġuni li għaliha hija talbet l-iżgumbrament tal-appellant mill-fond, kienet għaliex dan instab li kien qiegħed jokkupa l-fond mingħajr titolu fil-liġi. Qalet li l-appellant beda jokkupa dan il-fond b'effett mit-3 ta' Mejju, 1996, u permezz ta' ittra tat-28 ta' Novembru, 2012, l-appellant ġie infurmat li d-Dipartiment Proprjetà tal-Gvern ma kienx se jġedded il-kirja. Qalet li f'dan l-istess perijodu, hija interpellat lill-appellant darbtejn biex jirritorna lura ċ-ċwievet tal-fond, għaliex dan ma kienx qiegħed jirrisjedi fil-fond u rriżulta li la d-Dipartiment

Proprjetà tal-Gvern u lanqas l-Awtorità appellata ma pproċedew bl-iżgumbrament tal-appellant kif imsemmi fl-istess ittri. Qalet li t-Tribunal irrileva li mill-provi ma jirriżultax li l-appellant ġie notifikat b'dawn l-ittri. Qalet ukoll li l-appellant qatt ma ċaħad li huwa kien irċieva dawn l-ittri, u għalhekk it-Tribunal kellu jippreżumi, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li dawn l-ittri waslu għand l-appellant. Qalet li għalhekk hija ma taqbilx mat-Tribunal fejn dan ma bbażax it-terminazzjoni tal-kirja fuq dawn l-ittri.

13. L-Awtorità appellata żiedet tgħid li skont il-ftehim tat-3 ta' Mejju 1996, il-kirja tista' tinħall permezz ta' ittra sempliċi, u l-appellant ma ċaħadx li huwa kien irċieva l-ittri tas-16 ta' Novembru, 2012, tat-28 ta' Novembru, 2012 u tal-10 ta' Diċembru, 2012. Qalet li anki jekk hemm dubju dwar jekk l-appellant kienx irċieva dawn l-ittri, mhux l-istess jista' jingħad għall-ittra tat-28 ta' Frar, 2017, li twasslet għand l-appellant permezz tal-posta reġistrata, fejn huwa ntalab jirritorna ċ-ċwievet tal-fond lura. Qalet li evidentement din kienet ittra ta' terminazzjoni, u li kienet reġistrata, u effettivament permezz tagħha hija kienet qiegħda ttemm il-kirja tal-appellant. Qalet li minkejja li t-Tribunal osserva li anki fir-rigward ta' din l-ittra, ma nġabet l-ebda prova li din ġiet notifikata, kien l-appellant innifsu li ammetta li kien irċeviha permezz ta' ittra risponsiva li bagħat lill-Awtorità appellata fl-14 ta' Marzu, 2017, fejn irrispinġa l-allegazzjoni li huwa mhux jgħix fil-fond in kwistjoni. Qalet li l-ittra tat-28 ta' Frar, 2017, fejn l-Awtorità appellata ddikjarat li kienet qiegħda ttemm il-kirja, hija prova tal-intenzjoni tal-Awtorità appellata li ma ġġeddidx din il-kirja. L-Awtorità appellata qalet li l-kirja bejn il-partijiet għalhekk intemmet fl-2017, u wara din is-sena saru żewġ spezzjonijiet oħra fil-fond, u sussegwentement ġie deċiż li l-appellant għandu jiġi żgumbrat mill-fond permezz tal-ittra uffiċjali mertu ta' dawn il-

proċeduri. Qalet li dan id-dewmien kien dovut biss għall-fatt li hija ma tiddeċidix dwar l-iżgumbrament ta' persuni minn fondi amministrati minnha b'mod leġġer, iżda għandu jirriżulta li hija kellha raġun tiżgombra lill-appellant mill-fond għaliex dan instab li kien qiegħed jokkupa l-fond mingħajr titolu validu fil-liġi. Qalet ukoll li ma jirriżultax li l-appellant impunja d-deċiżjoni tat-terminazzjoni tal-kirja fil-fora kompetenti fiż-żmien meta huwa ġie notifikat li l-Awtorità appellata kienet qiegħda tittermina l-kirja, u għalhekk hija setgħet tmexxi bl-iżgumbrament abbażi tad-deċiżjoni li ħadet fl-2017 għaliex l-appellant baqa' jokkupa l-fond.

14. L-appellata qalet li jirriżulta li meta saret l-ewwel spezzjoni fl-2010, ġie kkonstatat li l-*meter* tad-dawl u l-ilma ma rreġistra l-ebda konsum għal perijodu ta' għaxar xhur, u dan minkejja li dak iż-żmien l-appellant kien jaħdem regolarment. Qalet li t-Tribunal kien korrett meta qies li huwa inverosimili li l-appellant kien qiegħed jgħix fil-fond mingħajr ma kellu fih servizz tad-dawl u l-ilma, u lanqas m'huwa ta' sostenn għalih l-argument li fir-Reġistru Elettorali huwa rreġistrat fuq dan il-fond, għaliex il-Kummissjoni Elettorali ma tagħmel l-ebda verifiki f'dan ir-rigward. L-appellata qalet li minkejja li fl-ittra tal-appellant tal-2017 huwa kien infurmaha li kien ser iressaq provi dokumentarji bħala prova li huwa jgħix fil-fond, dawn il-provi baqgħu ma ġewx esebiti, u anki jekk jirriżulta li l-appellant attwalment qiegħed jgħix fil-fond regolarmnet, dan il-fatt m'għandu jkollu l-ebda piż fuq dawn il-proċeduri għaliex il-kirja ġiet fi tmiemha u ġiet itterminata fl-2017.

15. L-appellata qalet li raġuni oħra msemmija minnha fl-ittra tat-terminazzjoni, kienet li l-appellant kien moruż f'aktar minn żewġ skadenzi ta'

kera u li għandu arretrati ta' €2,829.92, u minkejja li l-appellant jgħid li kien hemm ftehim dwar l-arretrati, huwa baqa' ma pproduċa l-ebda ftehim bħal dan. Qalet li min-naħa tagħha hija għamlet riferiment għall-kostituzzjoni ta' debitu ffirmat bejn il-partijiet, u minkejja dan il-ftehim, jirriżulta li l-appellant xorta waħda naqas milli jonora l-obbligi tiegħu. Qalet li anki f'każ li jeżisti ftehim bħal dan, l-appellant ma ġab l-ebda prova li huwa qiegħed jonora l-obbligi tiegħu abbażi tal-istess ftehim, u li għalhekk m'hemmx arretrati ta' kera dovuti. Qalet li hija tat diversi opportunitajiet lill-appellant biex jgħix f'dan il-fond, iżda ladarba huwa qiegħed jgħix f'post ieħor, il-piż tal-ħlas tal-kera ta' dan il-fond kien kbir wisq għall-appellant, u fil-fatt hemm il-prova li l-appellant huwa moruż b'ammont sostanzjali.

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

16. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mit-Tribunal fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet li saru mill-appellata. Permezz tal-ewwel aggravju tiegħu, l-appellant jsostni li t-Tribunal naqas milli jagħmel apprezzament korrett tal-provi li tressqu quddiemu, u dan għaliex it-Tribunal ma kellux jasal għad-deċiżjoni li huwa ma jgħix fil-fond jew li huwa m'għandu l-ebda titolu fuq il-fond. L-appellant jakkampa max-xhieda ta' ġirien tiegħu li quddiem it-Tribunal qalu li huma jafu li huwa jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u fuq il-fatt li għall-finijiet ta' Reġistru Elettorali u ta' karta tal-identità, huwa jinsab irreġistrat bħala residenti fil-fond. L-appellant qal li kienet l-Awtorità appellata li kellha tressaq provi dwar xi post ieħor fejn allegatament

mar jgħix, dwar jekk il-fond mikri lilu jinsabx vojt mill-effetti personali tiegħu, u dwar jekk huwa jħallasx kontijiet fuq xi fond ieħor.

17. Il-Qorti tirrileva li minkejja li kien hemm xi ġirien tal-appellant li xehdu li huwa jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u xhieda oħra li jirrappreżentaw entitajiet varji li kkonfermaw li l-appellant huwa rreġistrat fuq dan il-fond, jirriżulta wkoll li meta saru spezzjonijiet f'dan il-fond, kien jidher ċar għall-uffiċjali tal-Awtorità appellata, li l-fond ma kienx qiegħed jintuża. Il-fatt li kien hemm notifika dwar il-qari tal-*meter* tad-dawl u l-ilma li tħalliet imwaħħla mal-post għal għaxar xhur sħaħ u li baqgħet ma tneħħietx, u l-fatt li fuq il-post ma kien irreġistrat l-ebda konsum tad-dawl u l-ilma għal bosta xhur, huma fost il-konsiderazzjonijiet li qieset l-Awtorità appellata qabel bagħtet tinforma lill-appellant li huwa kellu jiżgombra mill-fond. Il-Qorti tqis li kien l-appellant li kellu jipprova jikkonvinċi lill-Awtorità appellata, li huwa qiegħed jgħix fil-fond, inkluż billi juri d-disponibbilità tiegħu sabiex l-uffiċjali tal-istess Awtorità jidħlu fil-fond sabiex jaċċertaw ruħhom li dan il-fond huwa arredat bl-effetti mobili u personali tal-appellant. Minflok l-appellant bagħat jinforma lill-uffiċjali tal-Awtorità appellata li huwa jaħdem sigħat twal ħafna u li jqatta' ħafna ħin barra minn daru, anki jekk jirriżulta li huwa ilu bosta snin ma jaħdimx. L-appellant baqa' ma tax spjegazzjoni ċara kif jista' jkun possibbli li huwa qiegħed jirrisjedi f'fond fejn m'hemm l-ebda konsum tad-dawl u l-ilma rreġistrat fuqu, u li fi żmien riċenti saħansitra nqalgħu l-*meters* tad-dawl u l-ilma li kien hemm fih. L-appellant jgħid li l-fatt li huwa għandu l-karta tal-identità rreġistrata fuq dan il-fond u l-fatt li huwa rreġistrat fuq dan il-fond għall-finijiet tar-Reġistru Elettorali, għandhom jitqiesu bħala provi suffiċjenti li huwa jgħix fil-fond, iżda l-Qorti, kif diġà spjega t-Tribunal fis-sentenza tiegħu, tirrileva li l-Uffiċċju Elettorali u l-

uffiċjali ta' Identity Malta ma jagħmlu l-ebda verifika dwar il-veraċità tad-dettalji mogħtija mill-applikant għall-finijiet tal-karta tal-identità u tal-vot, u jaċċettaw id-dettalji mogħtija lilhom mill-applikant. Fi kliem ieħor, ma kien hemm xejn x'iwaqqaf lill-appellant milli jagħmel użu mill-indirizz tal-fond għall-iskop imsemmi. Fin-nuqqas ta' xi indirizz ieħor, anki l-Awtorità tad-Djar baqgħet tinnotifika lill-appellant fl-uniku indirizz mogħti lilha mill-appellant. Ma jfissirx b'daqshekk li quddiem provi ċirkostanzjali oħra li juru li l-appellant mhux jagħmel użu mill-fond, l-Awtorità tad-Djar ma kinitx ġustifikata twaqqaf il-kirja u titlob l-iżgumbrament tal-appellant mill-fond in kwistjoni. L-appellant mhux ikun veritier lanqas meta jgħid li l-Awtorità tad-Djar naqset milli ttella' bħala xhieda lill-uffiċjali tagħha li għamlu l-ispezzjoni fuq il-fond, għaliex mill-atti jirriżulta l-*affidavit* ta' ċertu Gratian Francica, li kien wieħed mill-uffiċjali tal-appellata li għamel l-ispezzjoni fuq il-fond. Ma jirriżultax li l-appellant talab biex jagħmel il-kontro-eżami ta' dan ix-xhud, minkejja li kellu kull dritt jagħmel dan.

18. L-appellant jgħid ukoll li fl-ittra mibgħuta lilu fit-28 ta' Frar, 2017, huwa kien intalab jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu, u għalhekk mhuwiex minnu li f'dik l-ittra huwa kien qiegħed jiġi infurmat li l-kirja kienet qiegħda tiġi tterminata. Il-Qorti ma taqbel xejn ma' din l-interpretazzjoni tal-appellant. Fl-imsemmija ittra l-appellant ġie infurmat li lill-Awtorità appellata irriżultalha li huwa mhuwiex jgħix fil-fond, u għalhekk huwa kellu jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu billi jirritorna ċ-ċwievet tal-fond minnufih. Fin-nuqqas li l-appellant jottempera ruħu ma' din it-talba, l-Awtorità appellata infurmatu li kienu ser jittieħdu passi oħra kontra tiegħu, inkluż li huwa jiġi żgumbrat mill-fond. Għaldaqstant it-Tribunal kien korrett fl-interpretazzjoni tiegħu li din l-ittra kienet l-aktar mod ċar li bih l-appellant kien ġie nfurmat li l-kirja kienet qiegħda tiġi tterminata. In vista ta'

dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju imressaq mill-appellant mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

19. Permezz tat-tieni aggravju tiegħu l-appellant jikkontendi li l-Awtorità appellata kienet tenuta li tipprova l-allegazzjonijiet tagħha permezz tal-aħjar prova, u minkejja li quddiem it-Tribunal ingħad li hemm diversi skadenzi ta' kera x'jitħallsu, u l-Awtorità appellata qalet ukoll li kien sar ftehim ta' kostituzzjoni ta' debitu, prova tal-ftehim li sar baqgħet ma nġabitx u lanqas ma nġabet prova da parti tal-appellant li huwa qiegħed jonora l-obbligi tiegħu. Hawnhekk mhuwiex korrett sa barra l-appellant, għaliex fil-fatt quddiem it-Tribunal inġabu provi dokumentarji prodotti mill-appellant innifsu fil-forma ta' irċevuti maħruġa mill-Awtorità tal-Artijiet[1], li juru li l-appellant qiegħed iħallas somom żgħar ta' flus bħala '*Repayment Program Payment*'. Dan jindika li għal xi żmien kien hemm ftehim bejn l-appellant u l-Awtorità tal-Artijiet dwar il-modalità tal-ħlas tal-arretrati dovuti minnu, u fil-fatt l-appellant ħallas parti minn dawk l-arretrati fuq medda ta' xhur. Huwa fatt magħruf li l-ħlas tal-kera ta' fondi amministrati mill-Awtorità tad-Djar, isir lill-Awtorità tal-Artijiet bħala l-entità li tamministra l-proprjetajiet pubbliċi kollha fil-pajjiż. Ifisser ukoll li huwa minnu li hemm pendenti arretrati ta' kera dovuta, anki jekk ma nġabitx prova ċara ta' kemm huwa l-ammont ta' dawn l-arretrati u kemm laħaq ħallas minnhom l-appellant skont dan il-ftehim. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti mhijiex sejra tilqa' dan l-aggravju, għaliex minkejja li huwa minnu li kopja tar-*Repayment Program* jew tal-kostituzzjoni ta' debitu baqgħet ma ġietx esebita, hemm provi oħra li jindikaw li verament hemm ftehim bejn il-partijiet dwar l-arretrati ta'

[1] Fol. 54 sa 59 tal-atti quddiem it-Tribunal.

kera dovuta mill-appellant. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu wkoll.

20. Permezz tat-tielet aggravju tiegħu, l-appellant jgħid li kien hemm rinunzja taċita għat-talba tat-terminazzjoni u għall-iżgumbrament tiegħu mill-fond għaliex il-ħlas tal-kera għadu qiegħed jiġi aċċettat anki fil-preżent. Il-Qorti, kif kellha l-opportunità tispjega diġà, tirrileva li dawk esebiti fl-atti huma irċevuti ta' ħlasijiet ta' kera taħt ir-*Repayment Program* li l-appellant obbliga ruħhu li josserva minħabba arretrati ta' kera li kienu akkumulaw. Dan ifisser li l-ħlas li qiegħed isir anki fi żmien riċenti, mhuwiex tal-kera attwali tal-fond, iżda ta' arretrati ta' kera li akkumulaw matul is-snin. Ċertament li l-appellant ma jistax jippretendi li għas-snin kollha li huwa baqa' jokkupa l-fond, anki jekk ma kien qiegħed jagħmel l-ebda użu minnu, huwa m'għandu jħallas xejn. Il-kopji tal-irċevuti esebiti fil-proċess jindikaw b'mod ċar li skont il-ftehim bejn il-partijiet, l-appellant obbliga ruħu li jħallas somma ta' flus ferm akbar minn dak li fil-fatt ħallas, u għalhekk aktarx li l-appellant ser idum aktar miż-żmien pattwit fil-ftehim biex jissalda l-obbligi kollha tiegħu mal-Awtorità tad-Djar. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li anki t-tielet aggravju tal-appellant mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

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

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom jitħallsu mill-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur