MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

30 ta' Jannar 2024

Rikors Numru 35/2023

Jeffrey Farrugia

Vs

Awtorita` tad-Djar

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Jeffrey Farrugia** ppreżentat fl-10 ta' Marzu 2023, li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

1. *Illi dan ir-rikors qed jsir ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta u dan wara illi l-esponenti ġie notifikat b'ittra uffiċjali tas-16 ta' Frar 2023 mibgħuta mill-intimata Awtorita' tad-Djar fejn din talbet l-iżgumbrament tiegħu mill-fond Block B, Flat 7, Triq l-Għajn, Valletta;*

2. *Illi it-talba li qed issir permezz tal-imsemmija ittra uffiċjali hija waħda mingħajr bażi legali u dan stante illi mhux minnu illi l-esponenti m'għandux titolu fuq il-fond in kwistjoni.;*

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

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

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

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

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

1. *Jiddikjara u Jiddeċiedi li l-ittra uffiċjali datata 16 ta' Frar 2023 bin-numru ta' referenza 732/2023 fl-ismijiet Awtorità tad-Djar vs. Jeffrey Farrugia saret mingħajr ebda bażi legali u b'hekk hija nulla u mingħajr effett fil-liġi.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fil-21 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

Illi ma hemm xejn abbużiv u illegali fl-ittra uffiċjali numru 732/2023 ippreżentata mill-Awtorita' tad-Djar sabiex ir-rikorrenti jiżgombra mill-fond in kwistjoni;

Illi primarjament jiġi rilevat illi kif dokumentat fl-iskrittura ta' estensjoni ta' kirja u l-kuntratt ta' kirja, it-tnejn datati 21 ta' Frar 2017 li qed jiġu annessi u immarkati bħala DOK HA 1 u HA 2, rispettivament, il-kirja mal-inkwilin intemmet ipso jure fil- 15 ta' Ġunju 2019 u sal-llum il-ġurnata għada qatt ma ġiet imġedda mill-Awtorita' tad-Djar. Għalhekk kwalunkwe okkupazzjoni tal-fond mir-rikorrenti oltre dik id-data hija effettivament mingħajr ebda titolu validu fil-liġi għax il-kirja spiċċat;

Illi minkejja t-terminazzjoni ipso jure ir-rikorrenti qatt ma irritorna iċ-ċwievet u l-pussess vakanti tal-fond lill-Awtorita' tad-Djar;

Illi tali deċiżjoni ta' żgumbrament ittieħdet mill-Awtorita' tad-Djar abbażi ta' tali terminazzjoni ipso jure tal-kuntratt ta' kera fil- 15 ta' Ġunju 2019; l-Awtorita' tad-Djar bħal kull sid ieħor kellha dritt ma iġġedditx il-kirja. U la darba il-kirja ma ġietx imġedda allura l-attur ma jistax jgħid li qed igawdi minn titolu ta' kera.

Illi pero', għalkemm l-Awtorita' tad-Djar mhux tenuta tagħti raġunijiet oħra la darba il-perjodu ta' kera intemm u ma ġiex imġedded, oltre il-fatt li ma kienx hemm tiġdid, l-esponenti wettqet sensiela ta' spezzjonijiet magħmula mill-uffiċjali tal-Awtorita' u irriżulta biċ- ċar illi r-rikorrenti ma kienx qed juża l-fond surreferit; tant illi lanqas konsum tal-elettriku ma kien hemm bejn spezzjoni u oħra u dan kif se jkun qed jiġi ppruvat matul il-proċeduri ta' din il-kawża;

Illi barra minn hekk ir-rikorrenti stess kien ammetta ma' uffiċjal tal-Awtorita' tad-Djar li hu ma joqgħodx fil-fond u għalhekk l-Awtorita' żgur ma kienetx f' pożizzjoni li taċċeta li jiġi mġedded tali ftehim. L-Awtorita' għalhekk għandha bżonn tieħu lura dan il-fond biex taqdi aktar nies li huma fil-bżonn ta' akkomodazzjoni soċjali;

Għal kompletezza qed tiġi annessa l-ittra uffiċjali ta' żgumbrament mibgħuta lill-attur Dok HA 3.

Għaldaqstant, fl-umli fehma tal-esponenti it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu respinti fit-totalota' tagħhom u tiġi konfermata l-ittra uffiċjali ta' żgumbrament li iġġib in-numru 732/2023.

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema’ t-trattazjoni da parti tad-difensur tal-Awtorita` intimata;

Ra n-Nota ta’ Sottomissjonijiet tar-rikorrent;

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

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 jkunx qed jiġi utilizzat jew ikun qed jintuża b' mod ħażin jew illegali. Meta l-Awtorita` intimata, *qua* amministratur ta’ fondi allokati 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-rikorrent huma tnejn, u ċioe`:

1. *Okkupazzjoni tal-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;*
2. *Nuqqas ta’ użu tal-fond jew bdil fid-destinazzjoni tal-fond peress li mhux jintuża jew mhux qed jintuża għall-iskop mikri.*

Mill-provi prodotti jirriżulta s-segwenti, u ċioe`:

1. Fil-21 ta’ Frar 2017, l-Awtorita` intimata kriet il-fond in kwistjoni lir-rikorrent u dan b’effett mill-21 ta’ April 2015 sal-15 ta’ Ġunju 2019 versu l-ħlas ta’ mija u ħamsa u tmenin ewro (€185) fis-sena.[1]
2. Fit-12 ta’ Novembru 2018, fid-19 ta’ Novembru 2018 u fit-22 ta’ Novembru 2018, saru spezzjonijiet minn Ronald Iles, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, fil-fond in kwistjoni fejn ma sab lil ħadd fil-fond. Saret spezzjoni ulterjuri fis-26 ta’ Novembru 2018 għall-ħabta tas-7.00pm fejn reġa’ ma nstab ħadd. Għalhekk tħalla appuntament għat-3 ta’ Diċembru 2018 fejn, pero`, reġa’ ma sab lil ħadd fil-fond. Is-Sur Iles innota li l-ittra tal-appuntament kienet għadha fil-*letter box*.
3. Fid-9 ta’ Marzu 2020 u fit-2 ta’ Lulju 2020 saru spezzjonijiet minn Gratian Francica, uffiċjal ieħor tal-Awtorita` intimata, fejn għal darb’oħra ma sab lil ħadd fil-fond in kwistjoni. Is-Sur Francica pero` irnexxielu jiltaqa’ mar-rikorrent ġewwa l-Imrieħel wara li ġie kkuntattjat mir-rikorrent stess, fejn dan qallu li mhux jgħix fil-fond in

[1] Dokument HA1 a fol. 8 *et sequitur*

kwistjoni peress li kien hemm xi strutturi perikolużi u mhux se jirrilaxxa ċ-ċwievet tal-fond qabel jiġi allokat post ieħor.

4. Fil-11 ta' Settembru 2020 l-Awtorita` intimata nfurmat lir-rikorrent illi ma kinitx l-intenzjoni tagħha li ġġedded il-kirja wara t-30 ta' Settembru 2020. Ir-rikorrent intalab jirritorna ċ-ċwievet tal-fond u li fin-nuqqas l-Awtorita` kienet se tieħu passi legali kontrih.[2]
5. Fit-2 ta' Settembru 2020, l-Awtorita` reġgħet kitbet lir-rikorrent u talbitu jirritorna ċ-ċwievet minnufih peress li rriżultalha li ma kienx qed jokkupa l-fond in kwistjoni.[3]
6. Fis-16 ta' Frar 2023 l-Awtorita` intimata ppreżentat ittra uffiċjali fejn talbet lir-rikorrent jiżgombra mill-fond *de quo* fi żmien tletin (30) ġurnata.[4]

Ir-rikorrent xehed illi fis-snin 2019/2020 huwa kien għamel operazzjoni u għalhekk għamel żmien jgħix ma' ommu għaliex kellu bżonn min jassistieh u jieħu ħsieb ibnu ta' tnax-il sena. Spjega wkoll illi peress li l-operazzjoni kienet waħda ta' *hip replacement* ma setax jitla' t-taraġ tal-fond in kwistjoni u għalhekk ma setax jibqa' jirrisjedi fih. In oltre xehed illi l-fond in kwistjoni għandu bżonn manutenzjoni konsiderevoli minħabba perkolazzjoni ta' ilma li kienet saret mill-appartament ta' fuqu.

Ir-rikorrent ippreżenta wkoll affidavit ta' ommu Eileen Farrugia.[5] Pero` t-Tribunal josserva illi dan l-affidavit huwa biss kopja, tant li ċertu kliem fit-tarf tal-linji ma humiex sħaħ. Illi ċertament tali kopja ma tista' qatt titqies bħala prova skont il-liġi u għalhekk dan it-Tribunal mhux qed jieħu konjizzjoni tal-istess affidavit.

Dr. Bryony Balzia Bartolo xehdet illi b'referenza għal dak relatat minn Gratian Francica fl-affidavit tiegħu dwar dak li qallu r-rikorrent dwar l-istat tal-fond mikri, minn riċerka li għamlet irriżulta li r-rikorrent qatt ma talab biex jidel il-fond u wisq inqas qatt rraporta xi ħsarat fil-fond jew applika għal xi Skema li toffri l-Awtorita` biex jirranġa l-fond.

Ikkunsidra:

Mill-kuntratt ta' kirja esebit a fol. 8 tal-proċess jirriżulta illi r-rikorrent ġie konċess kirja għall-perjodu bejn il-21 ta' April 2015 sal-15 ta' Ġunju 2019.

---

[2] Dokument a fol. 32
[3] Dokument a fol. 33
[4] Dokument HA3 a fol. 14
[5] A fol. 64

Illi fir-rikors promutur ir-rikorrent jissottometti illi huwa għandu titolu validu fil-liġi fuq il-fond in kwistjoni, u kwindi l-Awtorita` intimata ma setgħetx tipproċedi biex tiżgumbrah. Għaldaqstant huwa tal-fehma illi r-raġunijiet premessi fl-ittra uffiċjali impunjata huma abbużivi u illegali.

Illi fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent jallega illi d-data murija fuq il-kuntratt li sar fl-2017 għandu d-data skorretta peress li tniżżlet is-sena 2015 minflok is-sena 2017, u ċioe` s-sena li fiha ġie ffirmat i-kuntratt. Madanakollu din l-allegazzjoni baqgħat biss allegazzjoni, stante li bl-ebda mod ma ġie ppruvat illi d-data li tniżżlet bħala dik tal-bidu tal-kirja, u ċioe` 21 ta' April 2015 kienet waħda żbaljata. Fil-fatt il-kuntratt iffirmat fil-21 ta' Frar 2017 kien estensjoni tal-kirja li kienet diġa konċessa favur ir-rikorrent fil-21 ta' April 2010. Dan joħroġ ċar mid-dokument esebiti a fol. 13 tal-proċess li fih hemm stipulat illi l-Awtorita` intimata kienet qed iġġedded il-kirja li ngħatat fil-21 ta' April 2010, sal-15 ta' Ġunju 2019 bil-kera tibqa' fl-ammont ta' mija u ħamsin u tmenin ewro (€185). Fl-istess dokument ġie stipulat illi l-Awtorita`intimata kellha dritt iġġedded il-kirja għal żmien ulterjuri kif jidhrilha xieraq u għal żmien li jidhrilha hi, filwaqt li jekk dan isir, l-istess Awtorita` kellha dritt tvarja l-ammont ta' kera.

Illi jirriżulta li wara li skada l-ftehim datat 21 ta' Frar 2017, il-partijiet ma daħlu f'ebda ftehim ieħor ta' kera. Jirriżulta li wara li għalaq it-terminu lokatizju, l-Awtorita` intimata għamlet spezzjonijiet fil-fond in kwistjoni pero` ma nstab ħadd fil-fond, bil-konsum tal-provista tad-dawl ikun wieħed minimu. Illi filwaqt li r-rikorrent ippreżenta fotokopji mhux awtentikati ta' *pre-operative assessment sheet* datata **10 ta' Ġunju 2011**[6] u ta' MRI scan li sar f'April 2018,[7] ma ppreżenta ebda evidenza ta' dak allegat minnu fl-affidavit tiegħu, u ċioe` xi dokumentazzjoni awtentikata jew xi xhud dwar xi operazzjoni li għamel fis-snin 2019/2020. Filwaqt li jista' jkun li r-rikorrent għamel xi operazzjoni, kif ġia ġie rilevat, ma tressqet ebda prova oġġettiva dwar dan u kwindi dan it-Tribunal lanqas ma jista' jikkunsidra x'limitazzjonijiet fil-mobilita` tiegħu seta' kellu r-rikorrent. Lanqas ma jirriżulta li kien hemm xi talba da parti tiegħu lill-Awtorita`intimata biex jingħata xi fond alternattiv in vista tal-kundizzjoni medika tiegħu.

Illi dan it-Tribunal ma jistax ma jagħtix piż lil dak relatat minn Gratian Francica fir-rapport tiegħu datat 2 ta' Lulju 2020 fejn stqarr illi meta għamel spezzjoni fil-fond ta' omm ir-rikorrent, din qaltlu li r-rikorrent xi kultant jgħix għandha imma li wkoll kellu sieħba u fil-maġġor parti taż-żmien joqgħod magħha. Dan kollu ġie konfermat mir-rikorrent stess meta kellem lis-Sur Francica, fejn qallu li mhux qed joqgħod fil-fond in kwistjoni

[6] A fol. 52
[7] A fol. 54

għaliex kellu strutturi perikolużi. Madanakollu, kif ġie konfermat minn Dr. Bryony Balzia Bartolo, ir-rikorrent qatt ma lmenta jew għamel xi rapport mal-Awtorita` intimata dwar dawn l-istrutturi perikolużi.

Illi għaldaqstant mill-provi mressqa jirriżulta illi l-kuntratt ta' kera li kellu r-rikorrent skada fl-2019 u wkoll illi huwa ma kienx qed jagħmel użu mill-fond skont l-iskop li għalih ġie mikri. Kwindi, kuntrarjament għal dak allegat minnu fir-rikors promotur, id-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata la kienet waħda illegali u wisq inqas abużiva.

It-Tribunal jirrileva illi l-Awtorita` intimata għandha d-dmir li tamministra bl-aħjar mod possibbli l-fondi allokati mill-Gvern għal skop ta' akkomodazzjoni soċjali. Kwindi għandha wkoll id-dmir li tara li ma jkun hemm ebda abbuż mill-istess fondi. Filwaqt li t-Tribunal jifhem li l-Awtorita` dejjem tagħti opportunita` lil dak li jkun jirregola ruħu, xi kultant tasal f'punt li ma jkollha ebda triq oħra ħlief li tieħu l-passi neċessarji biex tiżgombra lil min ikun qed jokkupa fond bla titolu jew inkella jkun kiser il-kundizzjonijiet tal-kuntratt.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, filwaqt li qiegħed jiċħad it-talba tar-rikorrent u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata, qiegħed ukoll jikkonferma l-kontenut tal-ittra uffiċjali numru 732/23 li kopja tagħha tinsab esebita a fol. 14 tal-proċess, u ai termini tal-artikolu 16 (2) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta jipprefiġġi terminu perentorju ta' tliet (3) xhur mid-data ta' din is-sentenza sabiex ir-rikorrent jiżgombra u jneħħi kull oġġett mobbli appartenenti lilu mill-fond Block B, Flat 7, Triq il-Għajn, Valletta.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrent.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur