MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-6 ta' Ġunju, 2025

Appell Inferjuri Numru 29/2024 LM

Carmel Lewis
('l-appellat')

vs.

Awtorità tad-Djar
('l-appellanta')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **l-Awtorità tad-Djar** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'] mis-sentenza mogħtija fl-24 ta' Ottubru, 2024, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'] fl-ismijiet fuq premessi, li

ddeċieda t-talbiet tar-rikorrent **Carmel Lewis (K.I. nru. 619550M)** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellat’], kif ġej:

“Għaldaqstant, it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jilqa’ l-appell tar-rikorrenti u jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata u b’hekk qiegħed jannulla d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta fl-ittra uffiċjali datata 12 ta’ Marzu, 2024 u li kopja tagħha tinsab esebita a fol. 5 tal-proċess.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.”

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw ordni ta’ żgumbrament maħruġa mill-intimata fil-konfront tar-rikorrent mill-fond 80, Flat 8, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta [minn issa ’il quddiem ‘il-fond’], liema fond huwa amministrat mill-intimata, wara li l-intimata allegat li r-rikorrent qiegħed jokkupa l-fond mingħajr titolu validu fil-liġi, u li mhuwiex qiegħed jagħmel użu minnu.

<u>Mertu</u>

3. Ir-rikorrent spjega li fit-12 ta’ Marzu, 2024, huwa rċieva l-ittra uffiċjali numru 1202/24, mingħand l-intimata, liema ittra ntbagħtet lilu *ai termini* tal-artikoli 9(1) u l-artikoli sussegwenti tal-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern, il-Kap. 573 tal-Liġijiet ta’ Malta. Ir-rikorrent spjega li permezz ta’ din l-ittra, huwa ġie ordnat jiżgombra mill-fond, u l-intimata allegat li l-fond jinsab okkupat mir-rikorrent meta dan m’għandu fuqu l-ebda titolu validu fil-liġi, u mhuwiex jagħmel użu minnu. Ir-rikorrent spjega li l-pożizzjoni li qiegħda tieħu l-awtorità intimata fl-istess ittra uffiċjali hija kontradittorja, hekk kif min-naħa l-waħda qiegħda tallega li huwa qiegħed jokkupa l-fond mingħajr ebda titolu, u min-naħa l-oħra

tgħid li r-rikorrent kiser il-kundizzjonijiet lokatizji, sabiex b'hekk l-intimata qiegħda tippreżumi li jeżisti titolu lokatizju validu. Qal li huwa ilu rreġistrat fuq il-fond mis-sena 1952, u dan jikkostitwixxi l-unika residenza tiegħu. Ir-rikorrent qal li huwa għandu problemi ta' saħħa, u d-deċiżjoni tal-awtorità intimata li tiżgumbrah mill-fond ser ikollha konsegwenzi fuq saħħtu. Qal li huwa għandu interess li l-jeddijiet tiegħu jiġu mħarsa, u għalhekk qiegħed jopponi d-deċiżjoni ta' żgumbrament, liema deċiżjoni hija waħda mingħajr bażi legali. In vista ta' dan, ir-rikorrent talab lit-Tribunal jiddikjara li qiegħed jissospendi l-effetti tad-deċiżjoni ta' żgumbrament fil-konfront tar-rikorrent; jiddikjara li d-deċiżjoni ta' żgumbrament tar-rikorrent mill-fond in kwistjoni qiegħda tiġi revokata, wara li jiġu aċċettati l-eċċezzjonijiet imressqa mir-rikorrent; jordna lill-awtorità intimata tirrevoka d-deċiżjoni tagħha ta' żgumbrament, kif ukoll stieden lit-Tribunal jagħti kwalunkwe provvediment ieħor li jista' jidhirlu li jkun opportun u xieraq fiċ-ċirkostanzi.

4. L-awtorità intimata min-naħa tagħha wieġbet li m'hemm xejn kontradittorju u illegali fl-ittra uffiċjali numru 1202/2024 mibgħuta minnha lir-rikorrent. Qalet li l-fond in kwistjoni kien ġie allokat lir-rikorrent fil-31 ta' Mejju, 2012 wara li Madeline Lewis, omm ir-rikorrent, ġiet nieqsa fl-14 ta' Diċembru, 2010. L-intimata spjegat li minn spezzjonijiet li hija għamlet, irriżulta li l-fond ma kienx qiegħed jintuża. Qalet li l-kirja tal-inkwilin intemmet *ipso jure* fis-7 ta' Diċembru, 2013, u din qatt ma ġiet imġedda minnha. Kompliet tgħid li għalhekk kwalsiasi okkupazzjoni tal-fond min-naħa tar-rikorrent wara dik id-data, hija mingħajr titolu validu fil-liġi għaliex il-kirja spiċċat. L-intimata qalet li minkejja t-terminazzjoni tal-kirja, ir-rikorrent baqa' ma rritornax iċ-ċwievet tal-fond u l-pussess vakanti lura lilha. Qalet li hija ħadet id-deċiżjoni ta' żgumbrament abbażi

tat-terminazzjoni *ipso jure* tal-kuntratt ta' kirja, u bħal kull sid ieħor hija kellha kull dritt li ma ġġeddidx il-kirja. Kompliet tgħid li ladarba din il-kirja ma ġietx mġedda, ir-rikorrent ma setax jgħid li għandu titolu ta' kirja fuq il-fond. Qalet li minkejja li hija mhijiex obbligata tagħti raġunijiet ladarba l-perijodu tal-kirja ntemm, u ma jistax jiġġedded, għandu jingħad li twettqu sensiela ta' spezzjonijiet minn uffiċjali tagħha, u rriżulta biċ-ċar li r-rikorrent mhux juża l-fond, tant hu hekk li ftit li xejn jirriżulta konsum tal-elettriku bejn spezzjoni u oħra. Qalet ukoll li hija għandha bżonn il-fond sabiex tkun tista' tassisti persuni oħrajn li għandhom bżonn l-akkomodazzjoni soċjali.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

5. It-Tribunal, fis-sentenza tiegħu ddeċieda li l-appell tar-rikorrent għandu jiġi milqugħ, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**Ikkunsidra***
>
> *Illi r-rikorrent ipproċeda b'dan l-appell sabiex jimpunja l-effetti ta' ittra uffiċjali li ġie notifikat biha u li permezz tagħha ntalab jiżgombra mill-fond in kwistjoni abbażi ta' żewġ raġunijiet, u ċioe:*
>
> 1. *Li qed jokkupa l-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, u*
> 2. *Non użu tal-fond in kwistjoni.*
>
> ***Dr Bryony Balzia Bartolo**, in rappreżentanza tal-Awtorità intimata, xehdet illi l-Awtorità kienet għamlet numru ta' spezzjonijiet mis-sena 2019 fejn instab li r-rikorrent kien qed joqgħod ma' oħtu ġewwa l-Furjana. Fi spezzjonijiet ulterjuri ġie nnutat li ma kienx qed ikun hemm konsum tad-dawl. Fid-dawl ta' dawn il-fatti, l-Awtorità ddeċidiet li tiżgombra lir-rikorrent.*
>
> *Hija spjegat li għalkemm il-kirja oriġinarjament kienet għal sena, l-Awtorità baqgħet toħroġ l-*invoices *u għalhekk il-kirja kienet tiġġedded minn sena għal sena sakemm ittieħdet id-deċiżjoni tal-iżgumbrament, liema deċiżjoni ġiet komunikata lir-rikorrent permezz ta' tliet ittri qabel ma ġiet intavolata l-ittra uffiċjali in kwistjoni.*

***Gratian Francica**, uffiċjal tal-Awtorità intimata, xehed illi kien hemm okkażjoni fl-2019 fejn mar f'post ġewwa l-Furjana fejn toqgħod oħt ir-rikorrent u sab lir-rikorrent hemm. Huwa kien kellem lil oħt ir-rikorrent li infurmatu li r-rikorrent ma jistax jgħix waħdu u li kien ibati minn kundizzjoni medika. Huwa għamel spezzjonijiet ulterjuri fil-fond in kwistjoni fl-2020 u fl-2023 però qatt ma sab lil ħadd fil-fond.*

***Ronald Iles**, uffiċjal mal-Awtorità intimata, xehed illi huwa mar erba' darbiet jagħmel spezzjoni fil-fond in kwistjoni. Spjega li fil-5 ta' Frar, 2024, flimkien ma' kollega tiegħu, kien mar fil-fond u esegwew* stop rent. *Huma ħabbtu però ma fetaħ ħadd u għalhekk impustaw l-avviż fil-kaxxa postali. L-għada fil-għodu, 6 ta' Frar, 2024, għamlu spezzjoni oħra però għal darb'oħra ma sabu lil ħadd. Fl-istess ġurnata għamlu spezzjoni għall-ħabta tal-5.00pm u reġgħu ma sabu lil ħadd. Spezzjoni oħra reġgħet saret fil-5 ta' Lulju, 2024 fejn reġgħu ma sabu lil ħadd u nnutaw li l-qari tal-*meters *kienu rreġistraw konsum minimu.*

***Stephen Gatt**, uffiċjal tal-Awtorità intimata, xehed illi huwa għamel spezzjoni fil-fond in kwistjoni fis-6 ta' Frar, 2024 wara nofsinhar u ma sab lil ħadd. Hemmhekk kellmu xi ġirien li qalulhom li minħabba l-kundizzjoni medika tar-rikorrent, l-istess kien jgħix ma' oħtu l-Furjana. Spjega li dakinhar ħadu wkoll ritratti tal-*meters*, fejn irriżulta li f'ċirka sena kienu nħlew biss 2.4* unit *ta' ilma filwaqt li ma kien hemm ebda konsum ta' dawl.*

***Vincenza Laferla**, oħt ir-rikorrent, xehdet illi ħuha jmur spiss għandha minħabba l-kundizzjoni medika tiegħu. Spjegat li meta jkun għandha hija tieħu ħsieb il-bżonnijiet kollha tiegħu, inkluż li jinħasel għandha u li flimkien ma' oħtha jaħslu l-ħwejjeġ biex ikunu żguri li jżomm ruħu nadif. Spjegat li ħuha għex ħajtu fil-fond in kwistjoni u għandu rabtiet qawwija mal-Knisja ta' San Duminku.*

***Mary Rose Mifsud**, oħt ir-rikorrent, xehdet illi ħuha kien spiss ikun għandha però ma joqgħodx magħha. Hija kkonfermat li kienet tkellmet ma' Gratian Francica xi snin qabel però ċaħdet li hija qaltlu li ħuha kien qed jgħix magħha. Spjegat li minħabba l-kundizzjoni medika tiegħu, huwa diffiċli ferm għal ħuha biex jieħu ħsieb il-bżonnijiet ta' kuljum tiegħu u għalhekk, meta jkun għandha, tqatta' ħafna ħin tipprova tikkonvinċieh biex jinħasel.*

***Josef Laferla**, in-neputi tar-rikorrent, spjega li huwa għandu l-professjoni ta' Avukat u jieħu ħsieb l-affarijiet tar-rikorrent mal-Awtorità intimata. Spjega li meta zijuh ma baqax jirċievi fatturi biex iħallas il-kera, huwa għamel kuntatt mal-Awtorità intimata u ġie infurmat li kienu qed jagħmlu hekk ma' kulħadd sabiex ikunu jistgħu jaħdmu l-kera bl-ammont ġdid.*

***Il-Professur Joseph Vella Baldacchino**, Konsulent Psikjatra, xehed illi r-rikorrent ilu pazjent tiegħu għal ħafna snin. Spjega li r-rikorrent ibati minn kundizzjoni kronika tat-tip psikożi paranoika. In vista ta' din il-kundizzjoni, huwa kien jissuġġerilu li joħroġ mid-dar u jitħallat man-nies. Spjega li bil-mediċini li persuni affettwati b'din il-kundizzjoni jieħdu, isiru apatetiċi u jittraskuraw lilhom infushom. Għalhekk kien jagħmel enfasi biex ir-rikorrent kemm jista' jkun imur għand ħutu, anke biex ikun żgur li qed jiekol sew.*

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-fond in kwistjoni ġie allokat lir-rikorrent mill-Awtorità intimata permezz ta' skrittura datata 31 ta' Mejju, 2012 (fn. 1: Dokumnet HA1 a fol. 12) u dan wara li ommu, Madeline Lewis, ġiet nieqsa fl-2010. Permezz ta' ftehim ieħor datat 4 ta' Settembru, 2018 l-Awtorità kkonċediet il-fond in kwisjtoni lir-rikorrenti b'titolu ta' kera għal żmien ħames (5) snin mill-31 ta' Mejju, 2017, liema kirja setgħet tiġi mġedda fid-diskrezzjoni tal-Awtorità intimata bl-aħħar invoice *għall-ħlas ħarġet fl-1 ta' April, 2022 u tkopri l-perijodu mill-1 ta' April, 2022 sat-30 ta' Mejju, 2022.*

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 xi 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 t-Tribunal għandu quddiemu persuna vulnerabbli, anke kif jixhed iċ-ċertifikat rilaxxat mit-tabib kuranti Dr Jean Pierre Farrugia li ċċertifika lir-rikorrent bħala persuna li tbati mill-kundizzjoni ta' skizofrenia (fn. 2: Dokument A a fol. 77) u kif konfermat mill-Konsulent Psikjatra l-Professur Joseph Vella Baldacchino.

Illi fil-fehma tat-Tribunal, ir-rikorrent offra spjegazzjoni plawsibbli għaliex kien, u għadu, ma jkunx daqshekk b'mod frekwenti fid-dar tiegħu. Però b'dana kollu ma jirriżultax illi huwa abbanduna totalment il-fond in kwistjoni. It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-fatt li r-rikorrent iqatta' ammont ta' ħin konsiderevoli għand ħutu ma jwassalx neċessarjament għall-abbandun tal-fond in kwistjoni, dan iktar u iktar meta dan qed isir fuq il-parir mediku ta' professjonisti.

*Illi f'dan ir-rigward it-Tribunal se jiċċita biss waħda mid-diversi sentenzi li ngħataw mill-Qrati tagħna fuq il-kwistjoni ta' abbandun ta' fond residenzjali, u ċioe **George Felice vs Gianni Cini** (Qorti tal-Appell, 28 ta' Ġunju, 2001) fejn intqal is-segwenti:*

"... indubjament biex wieħed ikun sodisfatt li l-inkwilin ikun definittivament abbanduna l-fond lokat, u biex il-ġudikant ikollu dik iċ-ċertezza li twasslu biex jippriva lill-inkwilin mid-dar ta' abitazzjoni u residenza abitwali tiegħu, żgur kien meħtieġ it-trapass ta' żmien ferm itwal. Dan multo magis meta s-sid la jkun irnexxielu jġib u lanqas ikun minimament ipprova jġib xi forma ta' sostenn jew korraborazzjoni għall-allegazzjoni tiegħu tan-non uso bil-prova ta' fatti li l-inkwilin kien assuma residenza band'oħra. Fost dawn kienu jkunu indikati l-provi dwar fejn kien qed joqgħod attwalment l-inkwilin, dwar jekk kienx żvojta l-fond lilu mikri mill-effetti personali tiegħu, u qabad u qiegħedhom band'oħra; dwar jekk kellux reġistrazzjoni tal-vot tiegħu fuq fond differenti; dwar jekk kienx jirċievi korrispondenza jew kontijiet fuq xi fond ieħor; dwar jekk kellux il-karta tal-identità tiegħu reġistrata band'oħra. Dawn kienu kollha ftit miċ-ċirkostanzi li, jekk provati, setgħu jwasslu lill-Bord għall-konvinċiment li verament kien hemm dak in-non uso tal-fond mikri lill-inkwilin.

...

Hija hawn rilevanti l-ġurisprudenza tista' tgħid paċifika in materja li tistabbilixxi l-prinċipju li meta persuna anzjana tmur tgħix ma' uliedha jkollha ġustifikazzjoni biex ma tibqax fiżikament tabita jew tuża l-fond lokat. Iżda dan ma jfissirx li tali nuqqas ta' użu seta' jammonta għal tibdil ta' destinazzjoni proprju għaliex ma setax jiġi eskluż illi l-inkwilin isib ruħu f'ċirkostanzi li fihom ikollu jew jirritorna fil-fond li fuqu kellu titolu ta' inkwilinat għax ma jkunx għadu possibli għalih li jibqa' joqgħod jew mal-familjari jew f'residenza ta' anzjani jew band'oħra.

Fil-fehma ta' din il-Qorti ma jistax jingħad li meta l-appellant mar joqgħod għand bintu, huwa kellu akkomodazzjoni alternattiva għalih ... billi ma ġiex ippruvat li l-appellant kellu xi titolu biex jokkupa l-fond appartenenti lil bintu u żewġha ... għalhekk fiċ-ċirkostanzi ma jistax jingħad li kien hemm abbandun tal-fond li jammonta għal tibdil ta' destinazzjoni ta' fond bil-fatt li l-appellant ma baqax jorqod fil-fond għal raġuni valida. Del resto ma hemm l-ebda obbligu li l-inkwilin jorqod fil-fond lilu mikri. Lanqas ma jista' jingħad li l-appellant kellu akkomodazzjoni alternattiva tal-fond.

...

Din il-Qorti kolleġġjalment komposta kellha okkażjoni riċentement tiddeċiedi każ simili għal dak preżenti fil-kawża "Lino Bonnici vs Michelina Livori", fit-30 ta' Novembru, 1983, fejn wara li osservat illi "kif inhu risaput jiġri ta' spiss fost nies ta' età avvanzata, li jkunu jgħixu waħedhom li dawn imorru, għal raġunijiet ta' saħħa, jew raġunijiet oħra, jgħixu ġewwa istitut jew sptar, jistgħu dejjem ikomplu jżommu darhom biex jekk jiddejqu jew ifiqu jkunu jistgħu jirritornaw fiha, u illi "il-fatt li dawn in-nies jgħixu għal żmien twil ġewwa sptar jew istitut, ma jfissirx li għalhekk huma

għandhom alternative accomodation f'dak l-isptar jew istitut, u li kwindi s-sid jista' jieħu lura r-residenza mikrija lilhom mingħajr ma joffri alternative accomodation ..." (Mary Abela pro et noe vs Joseph Camilleri, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' April, 1986)."

Il-Bord huwa konxju illi wara din is-sentenza kien ġie introdott l-artikolu 1555A fil-Kodiċi Ċivili li jittratta dwar meta inkwilin ikun jiddependi totalment fuq sptar jew dar tal-anzjani. Però jirrileva li fil-każ odjern, tali prova ma nġabitx, u minkejja li ċ-ċirkostanzi ma humiex eżatt bħal dawk tas-sentenza appena ċitata, it-Tribunal huwa tal-fehma, illi tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha partikolari għal dan il-każ, l-istess raġunament għandu japplika fil-każ odjern.

Illi t-Tribunal jifhem illi l-Awtorità intimata għandha pressjoni kbira biex talloka r-residenzi tagħha lil numru kbir ta' applikanti. Però ladarba t-Tribunal ma jirriżultalux li r-rikorrent abbanduna definittivament ir-residenza tiegħu, u kwindi, ma abbandunax għal kollox l-istess fond, huwa tal-fehma illi r-rikorrent ma għandux jiġi żgumbrat.

Illi filwaqt li dan it-Tribunal jaqbel illi fejn ikun qiegħed isir abbuż lampanti l-Awtorità intimata tieħu dawk il-passi neċessarji biex il-fondi allokati għal akkomodazzjoni soċjali jiġu mqassma lil min verament għandu bżonn, min-naħa l-oħra ma jsibx ġust li persuna li tikkwalifika għall-akkomodazzjoni soċjali li m'għandha l-ebda fond alternattiv tispiċċa f'nofs ta' triq. Filwaqt li t-Tribunal jaqbel li m'għandux ikun hemm abbuż minn servizz soċjali, lanqas ma jista' wieħed jippriva lil persuna, per di più anzjana, mid-dar ta' abitazzjoni tagħha. Il-fatt li r-rikorrent għandu bżonn li jqatta' l-maġġor parti tal-ġurnata għand ħutu, ma jfissirx illi b'daqshekk huwa għandu jiġi żgumbrat mill-fond in kwistjoni.

Illi fir-rigward tal-ewwel kawżali għall-iżgumbrament, u ċioe li r-rikorrent qiegħed jokkupa l-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, it-Tribunal josserva li din kienet konsegwenza tal-fatt li l-Awtorità irriżultalha li r-rikorrent ma kienx qed jagħmel użu mill-fond in kwistjoni. Għalhekk, in vista li fil-fehma tat-Tribunal, ir-rikorrent qatt ma abbanduna l-fond in kwistjoni bħala r-residenza tiegħu, huwa tal-fehma illi l-istess Awtorità għandha tirrikonsidra li testendi t-terminu tal-kirja għal perijodu ulterjuri, kif għandha diskrezzjoni li tagħmel u kif inhi l-prassi tal-istess Awtorità.

Illi għaldaqstant, fiċ-ċirkostanzi, it-Tribunal ma jarax li f'dan l-istadju, u sakemm ir-rikorrent ma jabbandunax għal kollox il-fond de quo, huwa għandu jiġi żgumbrat mill-istess.

Illi fl-aħħarnett it-Tribunal iqis li ma jirriżultax illi r-rikorrent jew qraba tiegħu qatt avviċinaw lill-Awtorità b'xi ċertifikati mediċi dwar il-kundizzjoni tar-rikorrent jew b'xi

rapport mediku ta' xi professjonist mediku, u kwindi jirriżulta li l-Awtorità intimata ħadet id-deċiżjoni tagħha abbażi ta' dak li rriżultalha mill-ispezzjonijiet li oġġettivament kienu jindikaw li r-rikorrent ma kienx qed jgħix fil-fond in kwistjoni. Għaldaqstant ċertament ma kien hemm ebda mala fede da parti tal-istess Awtorità fid-deċiżjoni tagħha. Għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorità intimata m'għandhiex tbati l-ispejjeż tar-rikorrent f'dawn il-proċeduri."

L-Appell

6. L-appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fis-6 ta' Novembru, 2024, fejn qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex:

"...jirrevoka s-sentenza mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva fl-24 ta' Ottubru, 2024 fl-ismijiet Carmel Lewis vs Awtorità tad-Djar u fl-istess waqt jiċħad it-talbiet tal-attur u jikkonferma l-ittra uffiċjali bin-numru 1202/2024.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur."

7. L-appellanta tgħid li hija ħassitha aggravata bis-sentenza appellata, u dan għaliex fil-fehma tagħha ġie ppruvat li l-appellat mhuwiex jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Tgħid ukoll li l-kuntratt ta' kiri skada fis-7 ta' Diċembru, 2013, u meta t-Tribunal talabha ġġedded il-kirja tal-appellat, dan kien qiegħed jissostitwixxi d-diskrezzjoni tagħha b'tiegħu.

8. L-appellat min-naħa tiegħu wieġeb li d-deċiżjoni appellata hija legalment ġusta, u timmerita konferma *in toto.*

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-Ewwel Aggravju: *[Dwar jekk l-appellat huwiex jgħix fil-fond]*

9. L-appellanta spjegat li ġie ppruvat li l-appellat għandu bżonn attenzjoni kontinwa u li huwa ma jgħix fil-fond. L-appellanta qalet li anki mix-xhieda mogħtija mill-Professur Vella Baldacchino, il-konsulent mediku kuranti tal-appellat, għandu jirriżulta li l-appellat m'għandux jibqa' jgħix fil-fond waħdu, iżda għandu jmur jgħix ma' xi ħadd mill-qraba tiegħu. L-appellanta saħqet li hija taf li dan huwa każ soċjali, iżda hija ordnat l-iżgumbrament mhux biss għal raġuni konnessa mal-appellat, iżda għaliex il-kuntratt ta' kiri skada, u dwar dan ma jista' jkun hemm ebda difiża. L-appellanta qalet li meta hija ddeċidiet favur l-iżgumbrament tal-appellat, hija għamlet deċiżjoni ġusta, anki għaliex lilha rriżultalha li l-appellat m'huwa jagħmel l-ebda użu minn dan il-fond. Żiedet tgħid li huwa evidenti li minħabba l-qagħda ta' saħħtu, l-appellat mhux jagħmel użu mill-fond, u għalhekk il-fond qiegħed jiġi miżmum minnu għalxejn. Hawnhekk l-appellanta staqsiet x'jiġri f'każ li l-appellat ikollu problemi bil-manutenzjoni tal-fond, u staqsiet jekk l-appellat huwiex kapaċi jaqdi l-obbligi tiegħu bħala inkwilin. L-appellanta qalet li filwaqt li hija tifhem x'tip ta' diffikultajiet jiffaċċja l-appellat minħabba l-istat ta' saħħtu, is-soluzzjoni mhijiex li huwa jżomm il-fond fil-pussess tiegħu, filwaqt li huwa jkun qiegħed jgħix band'oħra.

10. L-appellanta saħqet li mill-provi rriżulta li l-appellat mhuwiex kapaċi jgħix waħdu, u fil-fatt huwa ma jgħix waħdu fil-fond. Qalet li minn qari tal-*meters* tal-fond, jirriżulta li ma ġie rreġistrat ebda konsum tad-dawl u l-ilma, u li oħt l-appellat ikkonfermat mal-uffiċjali tal-appellanta li l-appellat mhuwiex kapaċi jgħix waħdu. L-appellanta qalet li ġie ppruvat li ħadd minn ħut l-appellat ma mar jgħix miegħu, u għalhekk ladarba anki l-psikjatra kuranti tiegħu kkonferma li huwa mhuwiex ta' waħdu, għandu jirriżulta ampjament ippruvat li huwa kien mar jgħix għand ħutu, bir-riżultat li l-fond tħalla vojt. L-appellanta qalet li hija

wriet empatija u lanqas biss insistiet fuq ix-xhieda tal-appellat, u mill-provi ħareġ li l-appellat mhuwiex kapaċi jieħu ħsieb tiegħu nnifsu, u għandu bżonn persuni li jfakkruh jieħu ħsieb il-bżonnijiet personali tiegħu. L-appellanta kompliet tgħid li għaliha l-fatt li persuna tixtieq iżżomm post vojt fi Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, sabiex tkun viċin il-knisja ta' San Duminku, huwa lussu li ma jistax jiġi ttollerat. Qalet li l-postijiet tal-akkomodazzjoni soċjali qegħdin hemm biex jagħmel użu minnhom min tassew ikollu bżonnhom, u l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri huwa appartament bi tliet ikmamar tas-sodda li qiegħed jinżamm vojt sabiex l-appellat imur fih f'xi festa pubblika. Qalet li l-kirja in kwistjoni ma ġietx imġedda għaliex il-fond mhuwiex jintuża, u ladarba l-għajxien tal-appellat fil-fond ma baqax possibbli, l-Awtorità ma setgħetx, bil-*policies* viġenti tagħha, iġġedded il-kirja. Qalet li n-*non uso* u l-iskadenza tal-kuntratt ta' kiri t-tnejn huma rilevanti, għalkemm waħda minnhom waħedha hija biżżejjed biex tiġġustifika l-iżgumbrament tal-appellat mill-fond.

11. L-appellanta qalet li għandu jingħad ukoll li l-kirja li kien igawdi l-attur skadiet u qatt ma ġiet imġedda, u l-fatt li hija damet sena biex tieħu lura l-post ma jfissirx li nħolqot kirja ġdida. Qalet li in difett ta' kuntratt ta' kiri ġdid jew ta' tiġdid tal-kuntratt l-antik, għandu jirriżulta li l-appellat qiegħed jokkupa l-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. L-appellanta qalet li jekk kuntratt ta' kiri skada u ma ġiex imġedded jew ma sarx kuntratt ġdid, anki jekk baqgħet titħallas il-kera, dan ma joħloqx kuntratt ta' kiri ġdid, għaliex il-kuntratt lokatizju jkun validu biss jekk isir bi skrittura li tkun tinkludi fiha l-elementi stipulati fil-liġi. L-appellanta qalet ukoll li huwa evidenti li l-appellat m'għandu l-ebda titolu fuq xiex jistrieħ, u l-kuntratt ta' kiri tal-31 ta' Mejju, 2012 skada fis-7 ta' Diċembru, 2013. Hija kompliet tgħid li jekk kien sar kuntratt ta' kiri ġdid fl-4 ta' Settembru,

2018, li kien għal ħames snin, li kien għal ħames snin b'effett mill-31 ta' Mejju, 2017. Qalet li fil-fatt l-aħħar fattura inħarġet fl-1 ta' April, 2022 u tkopri l-kera sat-30 ta' Mejju, 2022. L-appellanta qalet li hija ma taġixxix b'mod kapriċċuż, u ma titfax l-inkwilini tagħha 'l barra għalxejn, iżda fil-każ odjern qieset li hemm bżonn li ma jkunx hemm ħela tar-riżorsi tagħha. Kompliet tgħid li l-kuntratt ta' kiri skada waħdu, iżda apparti l-iskadenza tal-kuntratt hemm ukoll il-fattur li l-appellat mhuwiex jagħmel użu mill-fond. Qalet li fil-fatt l-Awtorità qiegħda talloka l-postijiet tagħha b'titolu ta' kiri, sabiex tassigura li l-postijiet jintużaw fl-aħjar kapaċità tagħhom u jekk ikun hemm il-ħtieġa, individwu jkun jista' jiġi allokat post iżgħar biex jaqdi aħjar il-bżonnijiet tiegħu. Qalet li din il-Qorti m'għandhiex tinjora l-fatt li l-kirja skadiet, għaliex altrimenti jkun ifisser li l-iskadenzi tal-kirjiet qegħdin jiġu stabbiliti għalxejn. Qalet li l-fatt li hija damet sena biex aġixxiet, m'għandux jitqies bħala nuqqas, iżda huwa fattur li juri li meta tiġi għall-iżgumbrament, l-appellanta dejjem timxi b'kawtela u mhux b'għaġġla żejda, sabiex ikollha ċans tifhem iċ-ċirkostanzi kollha, u ma tagħmilx ħsara lin-nies.

12. L-appellat qal li għandu jirriżulta li t-Tribunal għamel analiżi mill-aktar metikoluża tal-provi li kellu quddiemu, u m'hemm l-ebda motivi gravi li minħabba fihom dan l-eżami metikoluż għandu jiġi disturbat. L-appellat qal li kien biss għaliex it-Tribunal tah raġun fl-appell tiegħu, li l-appellanta issa qiegħda tgħid li d-deċiżjoni dwar l-iżgumbrament tiegħu mill-fond ma tteħditx biss minħabba n-*non uso,* iżda għaliex il-lokazzjoni kienet skadiet. Qal li huwa evidenti li l-unika raġuni għalfejn l-awtorità appellanta pproċediet kontra tiegħu, kienet l-allegat *non uso* u l-ebda raġuni oħra. L-appellat qal li t-Tribunal iddeċieda li minkejja li huwa jkun ħafna għand ħutu, dan ma jfissirx li huwa

abbanduna r-residenza tiegħu, u għalhekk il-kwistjoni li huwa m'għandu l-ebda titolu m'għandhiex tkun ikkunsidrata, għaliex din ma kinitx konsiderazzjoni meta l-appellanta ħadet id-deċiżjoni tagħha. L-appellat qal li t-Tribunal qal ukoll li l-appellanta għandha kull setgħa u diskrezzjoni ġġedded il-lokazzjoni, u din id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata b'mod raġonevoli u għal konsiderazzjonijiet rilevanti għall-fatti tal-każ odjern. L-appellat qal li dan huwa każ li jikkonċerna persuna ċċertifikat li huwa vulnerabbli ħafna, li huwa anzjan u li tul ħajtu dejjem kellu rabtiet mal-fond, u jekk huwa jiġi kostrett jiżgombra mill-fond, ser ikollu jġarrab diversi riperkussjonijiet. Qal li dan ġie spjegat tajjeb mill-konsulenti mediċi kuranti tiegħu.

13. Il-Qorti tibda biex tosserva li quddiem it-Tribunal, id-difiża tal-appellanta kienet aktar mibnija fuq jekk l-appellat huwiex jagħmel użu mill-fond, milli fuq l-aspett tal-iskadenza tal-kirja. Fil-fatt, fost il-provi miġjuba quddiem it-Tribunal, hemm kopja tal-kuntratt ta' kiri li ġie ffirmat fil-31 ta' Mejju, 2012, liema kuntratt kien għal perijodu ta' sena, filwaqt li l-appellanta rriservat il-jedd li ġġedded din il-kirja għal erba' snin ulterjuri, fid-diskrezzjoni assoluta tagħha. Fil-fatt, fl-4 ta' Settembru, 2018, l-appellanta iffirmat ftehim ta' kiri ieħor mal-appellat, għal perijodu ta' ħames snin ukoll, b'effett mill-31 ta' Mejju, 2017. L-appellanta takkampa mal-fatt li din il-kirja qatt ma reġgħet ġiet mġedda, u tikkontendi li dan ifisser li l-appellat qiegħed jokkupa l-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, u dan għaliex fil-preżent huwa ma jistax jitqies li huwa inkwilin. Tgħid ukoll li apparti dan il-fattur tal-iskadenza tal-kirja, hemm il-fattur tan-*non uso* tal-fond, għaliex jirriżulta li fil-fatt l-appellat iqatta' ħin konsiderevoli għand ħutu, u ma jagħmilx użu regolari mill-fond. Dan fl-istess waqt li l-appellanta tinsab iffaċċjata b'bosta talbiet għall-għajnuna permezz tal-akkomodazzjoni

soċjali. Il-Qorti tqis li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri huwa ta' ċertu kobor fi triq prinċipali fil-belt kapitali, u għalhekk għandha raġun l-appellanta meta tgħid li d-domanda għal dawn it-tip ta' postijiet hija waħda kbira, filwaqt li wieħed għandu jifhem li l-ammont ta' fondi disponibbli mhuwiex daqstant kbir, jew almenu ma jistax ilaħħaq mad-domanda għall-akkomodazzjoni soċjali.

14. Il-Qorti tifhem li għalhekk l-appellanta fir-rwol tagħha jkollha tibbilanċja l-ħtieġa li timxi b'ruħ soċjali ma' persuni vulnerabbli, fosthom mal-appellat li għandu l-isfidi ta' saħħa tiegħu, filwaqt li trid taħseb ukoll fl-interess ġenerali, u tara kif bil-provvista limitatissima ta' fondi li għandha għall-akkomodazzjoni, soċjali, tilħaq l-akbar numru ta' persuni possibbli. Il-Qorti tifhem ukoll li dan mhuwiex xi eżerċizzju faċli.

15. Huwa minnu li l-kirja in kwistjoni kienet ġiet fi tmiemha sal-aħħar ta' Mejju 2022, u wara din id-data ma kien hemm l-ebda tiġdid tal-kirja, hekk kif l-appellanta stabbiliet li l-appellat mhuwiex jagħmel użu regolari mill-fond. Filwaqt li l-appellanta hija legalment korretta meta tgħid li dan ifisser li l-appellat qiegħed jokkupa l-fond mingħajr ebda titolu fil-liġi, fl-istess waqt hemm l-aspett uman tal-każ li din il-Qorti hija tal-fehma li m'għandux jiġi mwarrab. L-appellat huwa persuna bi problemi ta' saħħa mentali, li ilu jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri sa minn twelidu. Fil-fatt l-allokazzjoni tal-fond favur tiegħu, saret ftit taż-żmien wara l-mewt ta' ommu. Jirriżulta li huwa minnu li fil-preżent l-appellat iqatta' ħin konsiderevoli għand familjari tiegħu, anki fuq parir tat-tobba kuranti tiegħu għaliex għandu ċerti diffikultajiet ta' saħħa mentali, imma b'daqshekk ma jistax jingħad li ġie stabbilit li l-appellat abbanduna l-fond jew stabbilixxa r-residenza ordinarja tiegħu x'imkien ieħor. Din il-Qorti

m'għandhiex il-konvinċiment morali li l-appellat għandu xi jedd fuq xi fond ieħor, jew li ħutu dejjem ser jibqgħu disposti jilqgħuh f'darhom minħabba l-kundizzjoni ta' saħħa tiegħu. Lanqas ma ġie aċċertat x'jiġri mill-appellat jekk ħutu li fil-preżent qegħdin jagħtuh l-għajnuna tagħhom, anki fuq parir tat-tobba li jikkurawh, ma jkunux f'qagħda li jkomplu jieħdu ħsiebu. Li għandu jkun ċar għal kulħadd huwa li l-appellat għandu jedd ikollu fond jew residenza li huwa jqis bħala 'tiegħu', anki jekk fil-preżent u minħabba l-limitazzjonijiet ta' saħħtu huwa jista' jagħmel użu minn dan il-fond għal żmien qasir biss. L-appellanta tqis li huwa 'lussu' dak li semmew qraba tal-appellat fix-xhieda tagħhom dwar il-bżonn li l-appellat ikollu bażi viċin tal-knisja li huwa jiffrekwenta, iżda l-Qorti mhijiex daqstant konvinta mil-lat purament morali u uman, dwar din il-pożizzjoni tal-appellanta. Il-Qorti tqis, u dan mingħajr ma toqgħod tintilef f'ħafna spekulazzjonijiet li m'għandhomx lok fi proċeduri ta' din ix-xorta, li għandu jinstab bilanċ fuq linja fina ferm, bejn min-naħa l-waħda l-interess ġenerali, u l-interess speċifiku tal-individwu li ser jiġi affettwat negattivament u b'mod dirett bid-deċiżjoni amministrattiva li ttieħdet. Filwaqt li l-appellanta qiegħda tikkontendi, b'mod li ma jistax jitqies li huwa skorrett, li l-fond jista' jintuża biex jiġi allokat lil xi familja li għandha bżonn l-għajnuna soċjali, fl-istess waqt hija ma tistax tinjora l-ħtiġijiet tal-appellat li għandu l-isfidi tiegħu, u li għandu dritt wkoll li jibqa' jżomm il-fond li ilu jagħraf għal bosta snin bħala r-residenza waħdanija tiegħu. Għaldaqstant, qabel ma ddeċidiet li ma ġġeddidx il-kirja tal-appellat, l-appellanta kellha l-obbligu morali li tistabbilixxi l-fatti sabiex tassigura li l-appellat verament abbanduna l-fond. Fil-fatt dan ma jirriżultax, lanqas mix-xhieda li nstemgħet quddiem it-Tribunal. Il-Qorti kkunsidrat dak li xehed il-Professur Vella Baldacchino, u l-interpretazzjoni ta' din

il-Qorti ta' dak li xehed il-konsulent kuranti tal-appellat, tvarja kemmxejn minn dik tal-appellanta, għaliex il-Professur Vella Baldacchino qal li jkun ta' ġid għall-appellat jekk ikun fil-kumpannija ta' terzi minflok joqgħod waħdu, u jkun ta' ġid għalih li jkollu min ifakkru kif għandu jqassam il-ġurnata, u jieħu ħsieb tiegħu nnifsu aħjar, u mhux li l-appellat mhux kapaċi jgħix waħdu jew li l-appellat għandu jmur jgħix ma' ħutu għal kollox għaliex mhuwiex kapaċi li jgħix b'mod indipendenti. Għaldaqstant, tqis li l-ewwel aggravju tal-appellanta mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-Tieni Aggravju: *[It-Tribunal issostitwixxa d-diskrezzjoni tal-appellanta b'tiegħu]*

16. L-appellanta saħqet li t-Tribunal ma setax jissostwixxi d-deċiżjoni tagħha bid-diskrezzjoni tiegħu, u qalet li hija m'għandha ssofri l-ebda spejjeż relatati ma' dawn il-proċeduri.

17. L-appellat qal li dan it-tieni aggravju tal-appellanta ma jreġix, għaliex ma jirriżultax li t-Tribunal qiegħed iġiegħel lill-appellanta ġġeddidlu l-kirja, u t-Tribunal qal biss li ladarba ma jirriżultax li l-appellat f'xi ħin ma baqax juża l-fond bħala r-residenza tiegħu, l-appellanta għandha tikkunsidra li ġġedded il-kirja odjerna. L-appellat qal li ħadd m'għandu dubju li l-appellanta twettaq id-doveri tagħha b'għaqal u b'responsabbilità soċjali, u hekk għandha tagħmel fil-każ odjern, hekk kif ġie stabbilit li l-appellat baqa' jagħmel użu mill-fond bħala r-residenza tiegħu, u għalhekk in linea mad-destinazzjoni tiegħu skont il-lokazzjoni li kellu.

18. Il-Qorti taqbel mal-linja difensjonali tal-appellat, għaliex minn qari akkurat tad-deċiżjoni appellata, għandu jirriżulta li t-Tribunal ma ta ebda ordni lill-appellanta sabiex iġġedded il-kirja jew tidħol fi ftehim ġdid ta' kirja, iżda annulla biss l-ordni ta' żgumbrament li tagħmel riferiment għaliha l-ittra uffiċjali tat-12 ta' Marzu, 2024 li l-appellanta bagħtet lill-appellat. Għaldaqstant tqis li anki dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu wkoll.

It-Tielet Aggravju: *[L-ispejjeż]*

19. L-appellanta tgħid li hija m'għandhiex tiġi kkundannata tbati spejjeż. Għall-istess raġunijiet mogħtija mit-Tribunal fid-deċiżjoni tiegħu, din il-Qorti sejra tiddeċiedi li l-ispejjeż għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-appell odjern billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-ismijiet premessi, fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur