Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 129/2018/1

**Giuseppe sive Joseph Perini**

(appellant)

**vs**

**L-Awtorita` tad-Djar**

(appellata)

27 ta' Jannar, 2020.

1. **Permezz ta' din il-kawża l-attur qed jattakka avviż ta' żgumbrament li bagħtitlu l-konvenuta li jippretendi li għandu jedd jokkupah bħala inkwilin.**

2. Permezz ta' ittra uffiċjali (nru 4134/2018) preżentata fl-10 ta' Novembru 2018, l-Awtorita` tad-Djar sejħet lil Joseph u Antonia Perini sabiex jiżgumbraw mill-fond 47, Blokk 3, Triq iż-Żewġ Mini, Isla fi żmien tletin jum min-notifika tal-ittra, u dan minħabba li huwa "*okkupat mingħajr ebda titolu validu fil-liġi".*

3. Fis-7 ta' Diċembru 2018[1], l-attur Joseph Perini ippreżenta rikors fit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva li bih oppona s-sejħa sabiex jiżgumbraw mill-fond, u dan skont l-Artikolu 12 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Fil-11 ta' Lulju 2019[2], It-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva ċaħad l-appell tal-attur u ikkonferma l-ittra uffiċjali, u *ai termini* tal-Artikolu 16(2) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta iffissa terminu ta' tliet xhur mid-data tas-sentenza sabiex l-

[1] Fol 1 *et seq.*

[2] Fol 115 *et seq.*

attur jiżgombra u jneħħi ħwejġu minn ġewwa l-fond 47, Blokk 3, Triq iż-Żewġ Mini, Isla.

5. B'rikors preżentat fl-1 ta' Lulju 2019 l-attur appella mis-sentenza u talab lil din il-qorti sabiex tħassar is-sentenza tat-Tribunal u tilqa' t-talba tiegħu. **L-aggravji** huma:

(i) Fl-ewwel lok jilmenta li t-Tribunal m'għamilx apprezzament tajjeb tal-fatti. Isostni li ressaq biżżejjed provi li jikkonfermaw it-teżi tiegħu li minn dejjem għex u għadu jgħix fil-fond.

(ii) Fit-tieni lok jilmenta li t-Tribunal naqas li jikkunsidra li kellu titolu validu fil-liġi sabiex jabita fil-fond.

6. Fid-9 ta' Lulju 2019 l-awtorita` konvenuta wieġbet u tat ir-raġunijiet li fil-fehma tagħha għandhom iwasslu lil din il-qorti sabiex tiċħad l-appell.

**Fatti dwar il-kirja.**

7. F'xi żmien wara l-gwerra, il-fond 47, Blokk 3 (gia 1, Blokk 3), Triq iż-Żewġ Mini, Isla, kien mikri lil Salvatore u Carmela konjuġi Perini (il-ġenituri tal-attur) mill-Kummissarju tal-Artijiet. L-ewwel miet il-missier, Salvatore Perini, imbagħad mietet l-omm, Carmela Perini. Wara l-mewt ta' Carmela Perini jirriżultaw is-segwenti fatti:

| | |
|---|---|
| 22.01.1980 | Il-Kummissarju tal-Artijiet irrikonoxxa lill-aħwa Emanuel Perini u Marietta Perini (ulied il-konjuġi Perini u ħut l-attur) bħala l-inkwilini "*in solidum*" tal-post bl-istess kundizzjonijiet ta' kirja li kellha ommhom.[3] |
| 27.04.2011 | L-Awtorita` tad-Djar ikkomunikat mal-Kummissarju tal-Artijiet u infurmatu li Marietta Perini ma kellhiex titqies iktar bħala inkwilina ma' ħuha, peress li "*was allocated alternative accommodation*".[4] |

[3] Dok MM1, fol 20.
[4] Dok MM3, fol 22.

| | |
|---|---|
| 24.10.2014 | Miet Emanuel Perini – l-uniku inkwilin rimanenti tal-fond.[5] |
| (bla data) | L-attur talab li jiġi rikonoxxut bħala inkwilin tal-fond.[6] |
| 22.03.2016 | L-Awtorita` tad-Djar, *ai fini* tat-talba tal-attur sabiex ikun rikonoxxut bħala inkwilin, talbitu jagħtiha b'ċertu informazzjoni (status, dħul etc).[7] |
| 05.12.2017 | L-Awtorita` tad-Djar talbet lill-attur jagħtiha l-kontijiet tad-dawl u tal-ilma mill-2013. |
| 26.03.2018 | Rapport dwar spezzjoni li saret fis-26.03.2018 mill-Awtorita` tad-Djar biex jiġi kkonstatat jekk il-fond kienx qed ikun okkupat. Irriżulta li ma fetaħ ħadd u li l-post kien vojt:[8]<br><br>***"Premises seem vacant since there are a lot of letters in letter box as well as a lot of dirt on the door. Neighbours confirmed that premises are vacant."*** |
| 16.04.2018 | L-Awtorita` tad-Djar[9] infurmat lill-okkupanti tal-fond li ma kinitx l-intenzjoni tagħha li ġġedded il-kirja wara t-30.06.2018 u ordnat li l-affarijiet jitneħħew mill-post u ċ-ċavetta tiġi ritornata sa tali data.<br><br>"***Għandi ngħarraf illi ma hijiex l-intenzjoni tal-Awtorita ` tad-Djar li ġġedded il-kirja tal-fond hawn fuq imsemmi wara t-30 ta' Ġunju 2018....***<br><br>***....Dan it-tmiem tal-kirja qiegħed isir bla preġudizzju għal kwalunkwe azzjoni li tista' tittieħed rigward arretrati dovuti bħala kera/ kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi sad-data meta jiġu ritornati ċ-ċwievet."*** |
| 19.04.2018 | L-Awtorita` tad-Djar[10] tat struzzjonijiet lill-Awtorita` tal-Artijiet biex ma tibqax taċċetta kera, u biex tittermina l-kirja tal-post peress li l-"*legal tenant*", Emanuel Perini, miet fl-24 ta' Ottubru 2014. |
| 14.05.2018 | L-attur kiteb lill-Awtorita` tad-Djar fejn spjega li kien u għadu joqgħod fil-fond, u talab li l-kirja tinqaleb minn fuq ħuh il-mejjet Emanuel għal fuqu.[11] |
| 29.05.2018 | Rapport dwar spezzjonijiet li saru fl-10.05.2018, fit-18.05.2018, fil-21.05.2018, fl-24.05.2018 u fit-28.05.2018 mill-Awtorita` tad-Djar biex jiġi kkonstatat jekk il-fond kienx qed ikun okkupat. Irriżulta li ma fetaħ ħadd u |

[5] Certifikat tal-mewt, fol 24.
[6] Dok MM4, fol 23.
[7] Dok MM5, fol 25.
[8] Dok MM8, fol 29.
[9] Dok MM9, fol 30.
[10] Dok MM10, fol 31.
[11] Fol 57.

li l-post kien fil-fatt vakanti.[12] Ġie rraportat"

***"Legal tenant Mr Emanuel Perini ID 405436M & the other tenant, his twin brother Mr Giuseppe Perini ID 405336M were not found present for all these inspections……***

***Legal*** (tenant) ***Mr Emanuel Perini had passed away on the 24.10.2014.***

***Enquiries with neighbors were made and they stated that the tenant Mr Giuseppe Perini had for the past years unoccupied the subject premises and that most probably he had been residing with his wife, namely Mrs Antonia Perini ID 497647M.***

***As listed on the CDB tenant's wife Antonia Perini also resides in a social housing accommodation/property at Blk C, Maisonette 14, Sofia Street, Cospicua"***.

05.06.2018 — Rapport dwar spezzjoni li saret fil-05.06.2018 by *appointment* fil-preżenza tal-attur u martu, dan wara li mart l-attur kienet ċemplet lill-Awtorita` tad-Djar. Ġie spjegat fir-rapport li fil-25.05.2018 l-Awtorita` tad-Djar kienet impustat ittra "*by hand*" fil-fond biex tinforma lill-okkupanti li kienet ser issir spezzjoni fit-28.05.2018 (għal liema spezzjoni ma kien fetaħ ħadd). Ġie rappurtat hekk:[13]

"***For the inspection we found present Mr Giuseppe Perini ID 405336M who is the twin brother of legal tenant Mr Emanuel Perini ID 405436M and is registered as a tenant at the subject residence (as on CDB) and his wife Ms Antonia Perini ID 497647M who is registered on the CDB as tenant at Blk C, Triq Sofija, Bormla.***

***Mr Emanuel Perini had passed away on the 24.10.2014.***

***Ms Perini had stated that the last few days she was residing at her other apartment at Bormla (H.A. accommodation) with her daughter who she was sick. Ms Perini said that the problem she is trying to solve with H.A. is that her daughter will be recognized as the legal tenant at the Bormla apartment and that is why till today she had not even changed her ID card address from the residence of Bormla to Senglea.***

***Ms Perini stated that the main reason for occupying both premises is that she wants the Bormla apartment to be reallocated to her daughter as the legal tenant and she together with her husband to be recognized….***(dokument ma jkomplix)"

20.11.2018 — L-Awtorita` tad-Djar interpellat lill-attur u lil martu Antonia Perini permezz ta' ittra uffiċjali[14] sabiex fi żmien 30 jum min-notifika, jiżgumbraw mill-fond minħabba nuqqas ta' titolu validu fil-liġi.

[12] Dok MM11, fol 32.
[13] Dok MM12, fol 33.
[14] Dok GP1, fol 75.

**Xhieda.**

8. **L-attur**, fl-affidavit[15] xehed illi l-ġenituri tiegħu rabbew lilu u lil ħutu Emanuel u Marietta fil-fond in kwistjoni. Qal li meta l-kirja inqalbet fuq ħuh huwa kien jgħix miegħu, u li meta miet fl-24 ta' Ottubru 2014 baqa' joqgħod fil-fond u jħallas il-kera lid-Dipartiment tal-Artijiet, tant li għandu mħallas bil-quddiem sas-sena 2020. Qal li jekk meta ġew l-*inspectors* ma fetaħx il-post dan jista' jkun għaliex filgħodu kmieni joħroġ mid-dar u jmur iqatta' ftit tal-ħin fil-ħanut tat-tifla ta' martu "*biex ma nkunx waħdi*". Qal li jirritorna fid-dar tard fil-għaxija. Żied igħid ukoll li għandu problema ta' smiegħ u għalhekk seta' kien li meta marru l-inspectors ma semagħhomx iħabbtu l-bieb. Huwa ppreżenta sitt ritratti (Dok JP1 sa Dok JP6) biex juri li l-post huwa okkupat: ir-ritratti huma tal-intrata u tal-kamra tas-sodda, fejn jidhru l-ħwejjeġ fil-gwardarobba.

9. In kontro-eżami (seduta tal-14 ta' Marzu 2019[16]) qal li Antonia Perici hija martu u jgħix magħha. Mistoqsi fejn jorqdu, wieġeb "*id-dar".* Mistoqsi f'liema dar jgħixu u jorqdu, jekk hux f'tal-Isla jew f'ta' Bormla, wieġeb "*Darba f'waħda u darba f'oħra".*

10. **Mario Magro** uffiċjal tal-konvenuta, fl-affidavit[17] xehed dwar id-dokumenti fuq imsemmija, u kkonkluda illi:

*"Minħabba din is-sitwazzjoni fejn proprjeta` tal-Awtorita` tad-Djar tħalliet kappriċċożament vakanti għal numru ta' snin meta l-konjuġi Perini għandhom proprjeta` oħra tal-Awtorita` fejn jirrisjedu, l-Awtorita` tad-Djar ma kellhiex triq oħra ħlief li tipproċedi sabiex isir l-iżgumbrament mill-proprjeta` dar 1 (illum 47) Blokk 3, Triq iż-Żewġ Mini, Isla."*

11. Fil-kontro-eżami[18] ikkonferma li wara l-mewt ta' Emanuel Perini, l-attur (ħuh) kien talab li jkun rikonoxxut bħala l-inkwilin. Xehed li dan ma seħħx u għalhekk għall-Awtorita` tad-Djar l-attur mhuwiex inkwilin. Mistoqsi jispjega allura

---

[15] Affidavit tal-attur, fol 49.
[16] Kontro-eżami tal-attur tal-14.03.2019, fol 90 *et seq*.
[17] Affidavit ta' Mario Magro, fol 17.
[18] Kontro-eżami ta' Mario Magro tal-14.03.2019, fol 62 *et seq.*

għaliex fis-16 ta' April 2018 l-Awtorita` tad-Djar infurmat lill-attur li ma kinitx ser "iġedded" il-kera, qal li jimmaġina li inkitbet l-ittra minħabba t-tiġdid.

12. **Ronald Iles**, inspector mal-awtorita` konvenuta, fix-xiehda tiegħu tal-4 ta' Frar 2019[19] spjega li x-xogħol tiegħu hu li jagħmel l-ispezzjonijiet biex jivverifika li l-proprjetajiet amministrati mill-Awtorita` tad-Djar huma regolari. Dwar il-post in kwistjoni qal li saru diversi spezzjonijiet, kemm fil-għodu u kif ukoll fil-għaxija u osservaw li l-post kien vojt u ma kienx qed jiġi użat. Spjega li kienu vverifikaw ma' terzi persuni li infurmawhom li l-post mhux jintuża. Qal li minkejja li ħallew ittra fil-*letter box* ma kellhomx riżultat, iżda xi tliet ġimgħat wara kienet ċemplitilhom mart l-attur, Antonia Perini, u qaltilhom li kienet sabet il-karta u għamlu appuntament magħha biex jagħmlu spezzjoni. Xehed li qaltilhom li tixtieq li l-post ta' Bormla, li huwa tal-Awtorita` ta' Djar u mikri lilha, jinqaleb fuq bintha, u imbagħad hi u żewġha l-attur imorru jgħixu fil-post tal-Isla (cioe' il-post mertu tal-kawża). Enfasizza pero` li sadanittant il-post in kwistjoni mhux okkupat. Qal li għalkemm dakinhar tal-*inspection* meta fetħulhom, sabu li kien hemm ħwejjeġ u xi affarijiet tal-ikel, issusspettaw li dawn setgħu inġarru qabel l-ispezzjoni, stante li ma kinitx spezzjoni sorpriża.

13. <u>Fil-kontro-eżami</u>[20] qal li kienu għamlu diversi spezzjonijiet fir-rigward tal-fond; adirittura qal li apparti dawk li jissemmew fir-rapporti kienu għamlu oħrajn li ma jissemmewx, peress li l-fond jinsab f'post li jgħaddu minnu spiss, kull meta jkollom spezzjonijiet ta' proprjetajiet fl-Isla. Bażikament qal li kienu kkonkludew li l-post ma kienx abitat mhux biss mill-fatt li ma kinux jiftħulhom il-bieb, iżda anke mill-istruttura tal-post, mill-posta ffullata li kienet tidher, u mill-ġirien li kienu tkellmu magħhom. (Ri-eżaminat fil-fatt qal li "*kollox trid tqis"). *Qal ukoll li meta kienu ħallew karta fil-*letter box* biex jinfurmaw lill-okkupanti li kienu ser jagħmlu spezzjoni f'data partikolari, meta marru f' tali data, ħadd ma fetħilhom. Ikkonferma li kien xi tliet ġimgħat wara li kienu ħallew il-karta, li kkomunikat magħhom mart l-attur. Mistoqsi jekk għamlux xi investigazzjoni biex jaraw jekk

[19] Xiehda ta' Ronald Iles tal-04.02.2019, fol 38 *et seq*.
[20] Kontro-eżami ta' Ronald Iles tal-14.03.2019, fol 76 *et seq.*

l-attur kienx jabita f' xi post ieħor irrisponda fin-negattiv. Spjega li kienu għamlu spezzjoni fil-post ta' Bormla bħala *routine inspection* peress li l-post ta' Bormla (mikri lil martu) huwa wkoll tal-Housing.

**<u>Reġistru Elettorali.</u>**

14. Skont ir-Registru Elettorali, ir-residenti tal-post in kwistjoni tul is-snin kienu is-segwenti:

| | |
|---|---|
| Ottubru 1960 | Carmela Perini, Emanuel Perini, Joseph Perini |
| Ottubru 1970 | Carmela Perini, Emanuel Perini, Marietta Perini |
| Ottubru 1980 | Emanuel Perini, Marietta Perini |
| Ottubru 1990 | Emanuel Perini, Joseph Perini |
| April 2000 | Emanuel Perini, Joseph Perini |
| Ottubru 2010 | Emanuel Perini, Joseph Perini |

**<u>Konsiderazzjonijiet.</u>**

**<u>L-ewwel aggravju.</u>**

15. It-Tribunal kien konvint li l-attur abbanduna l-fond u qed igħix ma' martu fil-fond li tikri f'Bormla. Fl-ewwel aggravju tiegħu l-attur jilmenta b'din il-konklużjoni u jsostni li mill-provi kellu jirriżulta li dejjem għex u għadu jgħix fil-fond tal-Isla (ċioe` l-fond in kwistjoni).

16. Apparti l-fatt li mid-diversi spezzjonijiet li saru irriżulta li l-post ma kienx abitat, bil-*letter-box* mimlija bl-ittri, bil-bieb maħmuġ, u bil-ġirien jinfurmaw lill-ispetturi li l-post ilu mhux okkupat, <u>il-verżjoni tal-attur m'hijiex kredibbli</u>. Fl-affidavit qal li aktarx li ma kien fetaħ ħadd meta saru l-ispezzjonijiet għaliex huwa joħroġ mid-dar kmieni filgħodu u jirritorna tard fil-għaxija "*biex ma jkunx waħdu".* Dan mhux kredibbli meta tqies li hu bniedem miżżewweġ u qal li jgħix ma' martu. Imbagħad in kontro-eżami qal li hu u martu jgħixu u jorqdu darba fid-dar in kwistjoni u darba fid-dar ta' Bormla – verżjoni mhux biss kontradittorja ma' dik li ta fl-affidavit, iżda wkoll mhux kredibbli. Kif osserva t-Tribunal m'hemmx loġika

li koppja miżżewġa tgħix ġurnata f'dar u l-għada tmur f'dar oħra. L-attur ma tax spjegazzjoni kredibbli għalfejn isir hekk. Min joħroġ b'verżjoni *far-fetched* bħal dik ma jistax jippretendi li min kien ser jiġġudika l-każ kellu bilfors jemmnu. Jingħad ukoll li l-fatt li fid-dar instabu ħwejjeġ u fir-Reġistru Elettorali l-attur reġistrat li jirrisjedi fil-fond in kwistjoni, m'humiex provi tant b'saħħithom li jġibu fix-xejn il-provi u l-konsiderazzjonijiet li wasslu lit-Tribunal sabiex jiċħad l-appell tar-rikorrent. Dan apparti li dak li qal l-attur lanqas ma ġie korraborat minn persuni oħra, bħal martu u bintu.

17. Il-qorti tfakkar li appell bażat fuq punti ta' fatt, m'ghandux jintlaqa' faċilment. It-Tribunal għandu diskrezzjoni wiesa' għal dak li għandu x'jaqsam mal-apprezzament tal-provi. Diskrezzjoni li għandha tiġi disturbata għal raġunijiet gravi fejn fin-nuqqas iwassal għal inġustizzja manifesta. Fil-fehma ta' din il-qorti m'hemmx provi li kellhom bilfors iwasslu lit-Tribunal li jiddeċiedi favur l-attur.

18. Għaldaqstant tiċħad l-ewwel aggravju.

**<u>It-tieni aggravju.</u>**

19. Fit-tieni aggravju l-attur ilmenta li t-Tribunal naqas milli kellu jikkunsidra li kellu titolu validu fil-liġi biex jabita fil-fond. Prova li kellha ssir mill-attur.

20. Jidher li kien abbażi tal-fatt li irriżulta lill-Awtorita` tad-Djar li l-attur ma kienx baqa' jirrisjedi fil-fond, li m'aċċettawx it-talba tiegħu li jkun rikonoxxut fil-kirja wara l-mewt ta' ħuh tewmi Emanuel Perini.

21. L-attur jargumenta li hekk kif il-kirja tal-fond għaddiet *ex lege* mingħand il-ġenituri tiegħu (il-kerrejja oriġinali) għal fuq ħuh it-tewmi, hekk ukoll wara l-mewt ta' ħuh Emanuel Perini, għaddiet *ex lege* mingħandu għal fuqu. Dan huwa għal kollox skorrett, għaliex kif osserva t-Tribunal, il-kirja qatt m'għaddiet *ex lege* mingħand il-ġenituri għal fuq ħuh fl-ewwel lok. Kif jidher mid-Dokument MM1 (imsemmi *supra*) fl-1980, wara l-mewt tal-omm, Emanuel u Marietta Perini (kienu l-aħwa tal-attur), li sid il-kera rrikonoxxa bħala inkwilini. M'hemmx prova

li f'dak iż-żmien l-attur kien talab sabiex ikun rikonoxxut bħala wieħed mill-inkwilini. Kien biss b'ittra tal-14 ta' Mejju, 2018 li l-attur talab li jkun rikonoxxut bħala inkwilin wara l-mewt ta' ħuħ Emanuel Perini (fol. 57).

22. L-attur jilmenta wkoll li fid-dokumenti Dok MM9, Dok MM11 u Dok MM12 (imsemmija *supra*) hemm riferenza għalih bħala "*tenant*" u għall-intenzjoni tal-Awtorita` tad-Djar li ma ġġeddidx *"il-kirja tal-fond"*. Fatti li l-attur isostni li huma prova fihom infushom li hu inkwilin. Hawnhekk ukoll m'għandux raġun. Dok.MM11 u fid-Dok.MM12 huma rapporti b'riferenza għal spezzjonijiet li saru. Fil-fehma tal-qorti m'humiex provi sodisfaċenti li l-konvenuta kienet irrikonoxxiet lill-attur bħala inkwilin tal-fond. Fihom jingħad li l-legal tenant hu Emanuel Perini. Fir-rigward tad-Dok.MM9 fejn jingħad li l-Awtorita` tad-Djar m'għandhiex intenzjoni li ġġedded il-kirja, dan fil-fatt jidher li hu b'riferenza għall-kirja li kellu ħuh Emanuel u mhux għaliex l-attur kien ikkunsidrat bħala l-inkwilin.

23. Fil-fehma tal-qorti l-aħjar prova li l-attur kien ikkunsidrat bħala inkwilin kienet tkun riċevuta tal-kera f'ismu jew per eżempju ittra tal-Awtorita' li kienet qegħda tirrikonoxxi lill-appellant bħala l-inkwilin wara l-mewt ta' ħuħ. Ma jirriżultax li l-wara li l-attur talab sabiex ikun rikonoxxut bħala l-inkwilin tal-fond, l-appellata bagħatitlu konferma bil-miktub li tikkunsidrah bħala l-inkwilin il-ġdid.

24. Għalhekk tiċħad ukoll it-tieni aggravju.

**Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell tal-attur u tikkonferma s-sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva tal-11 ta' Ġunju, 2019, bl-ispejjeż kontra l-appellant.**

**It-tlett xhur għall-iżgumbrament igħaddu mil-lum.**

Anthony Ellul.