27 ta' April, 1993

Imħallfin: –

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.

Dottor Joseph Caruana *et*

versus

Segretarju tad-Djar

Rekwiżizzjoni – Talba għal Rikonoxximent ta' Inkwilin – "Konsegwenza Ħarxa"

Għall-finijiet ta' l-artikoli 8 tal-Kap. 125 il-Qorti hi tal-fehma illi kif inhi kkonċepita l-liġi, kwantu dak li jista' jammonta għal "konsegwenza ħarxa", l-unika limitazzjoni li tagħmel l-istess liġi fl-artikolu 8 hija li dikjarazzjoni illi r-rekwiżizzjonat jixtieq li jieħu pussess tal-beni għall-użu tiegħu nnifsu jew għall-użu ta' xi ħadd tal-familja tiegħu ma titqiesx fiha nnifisha bħala tbatija ta' konsegwenza ħarxa għall-finijiet ta' l-artikolu 8(3) tal-Kap. 125.

Ma hemmx limitazzjonijiet oħra fuq il-bażi ta' dan. Il-Qorti hija tal-ferma konvinzjoni li ma tistax tagħti l-barka tagħha għall-parttika li l-awtorità, in segwitu għal rekwiżizzjoni ta' fond li hu "substandard" u fejn ikunu neċessarji diversi riparazzjonijiet biex il-fond jiġi reż deċenti għall-abitazzjoni, taqbad u talloka l-istess fond fl-istat li jkun liċ-ċittadin mingħajr ma almenu tirrendih abitabbli deċentement u mhux biss tippretendi li l-ispiża tiġi nkorsa mis-sid iżda wkoll li l-ispiża neċessarja m'għandhiex tikkostitwixxi "hardship".

Il-Qorti: –

Rat is-sentenza appellata ta' l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tad-19 ta' April, 1993, li minnha sar l-appell hi din:

"Rat ir-rikors tal-fuq imsemmija Dottor Joseph Caruana *et;*

Omissis;

"Jesponu bir-rispett:

Illi b'ittra uffiċjali li kopja tagħha tinsab annessa ma' dan ir-rikors – li ġġib id-data tat-30 ta' Ottubru, 1985 – huma ġew interpellati mill-intimat għall-fini ta' l-artikolu 8 ta' l-Att ta' l-1949 dwar id-Djar biex bħala sidien jirrikonoxxu bħala inkwilin tal-fond numru 21, Main Street, Żejtun lil Joseph Bondin;

Illi jkun hemm *hardship* serju jekk joqogħdu għal din it-talba għaliex il-post fuq imsemmi fih ħafna ħsarat u l-esponenti m'humiex f'posizzjoni li jagħmlu ħafna spejjeż u bir-rikonoxximent ta' l-okkupant bħala inkwilin ir-rikorrenti jistgħu jsibu ruħhom f'qagħda li biex jirrendu l-post adegwat għall-użu tiegħu normali, ikunu kostretti jagħmlu riparazzjonijiet bi spiża sostanzjali;

Għaldaqstant filwaqt li jirriservaw li jipproduċu l-provi li hemm bżonn, jitolbu bir-rispett illi għar-raġuni fuq imsemmija, din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tawtorizzahom ma joqogħdux għat-talba ta' l-intimat u ma jirrikonoxxux lil Joseph Bondin bħala inkwilin tal-fond fuq imsemmi";

Rat ir-risposta ta' l-intimat li r-rikorrenti ma jkollhomx *serious hardship* skond il-liġi bir-rikonoxximent in kwistjoni, u f'kull każ, il-Qorti għandha tiċħad it-talba tar-rikorrenti billi hija nfondata;

Omissis;

Rat l-atti l-oħrajn;

Tikkunsidra illi:

1. Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 21, Main Street, iż-Żejtun. Dana ġie rekwiżizzjonat mill-intimat fl-24 ta' Jannar, 1976. Fit-23 ta' Awissu, 1977, ġie allokat mill-intimat lil Joseph Bondin;

2. B'ittra uffiċjali tat-30 ta' Ottubru, 1985, l-intimat interpella lir-rikorrent biex għall-fini ta' l-artikolu 8 ta' l-Att ta' l-1949 dwar id-Djar (illum Kapitolu 125) jirrikonoxxu bħala inkwilin tal-fond imsemmi lil Joseph Bondin. Dan għadu jokkupa l-post sal-lum;

3. Bir-rikors odjern ir-rikorrenti qiegħdin jitolbu li jiġu awtorizzati ma joqogħdux għat-talba ta' l-intimat, u ma jirrikonoxxux lill-imsemmi Bondin bħala inkwilin. Dan għaliex, kif jallegaw, ikun *hardship* serju jekk jirrikonoxxuh billi l-post fih ħafna ħsarat u huma m'humiex f'posizzjoni li jagħmlu ħafna spejjeż. Jgħidu r-rikorrenti li bir-rikonoxximent ta' l-okkupant bħala inkwilin huma jistgħu jsibu ruħhom f'qagħda li biex jirrendu l-post adegwat għall-użu tiegħu normali, ikunu kostretti jagħmlu riparazzjonijiet bi spiża sostanzjali;

4. Bl-artikolu 8(3) tal-Kap. 125 imsemmi, il-Qorti ma għandhiex tagħti l-awtorizzazzjoni mitluba jekk ma tkunx sodisfatta li jekk jirrikonoxxu lil Joseph Bondin bħala inkwilin, ir-rikorrenti jbatu konsegwenzi ħorox;

5. Il-Perit Paul Mercieca, wieħed mir-rikorrenti, xehed li l-fond in kwistjoni "huwa fi stat perikoluż, ċjoè fi stat ħażin". Fl-aċċess miżmum mill-Assistent Ġudizzjarju, irriżulta s-segwenti dwar il-kondizzjoni tal-fondi: Fuq il-bejt hemm taraġ bil-balavostri tal-ġebel pjuttost mikul. Is-saqaf tal-bejt jidher li hu fi stat mhux ħażin. Is-saqaf ta' l-entrata huwa *"flakey"*. Il-faċċata tal-fond minn barra fiha l-ġebel mikul ħafna u mhux miksi;

6. Iċ-ċirkostanzi premessi, reskontrati fl-aċċess, ma jurux li l-fond jinsab fi stat perikoluż. Lanqas jidher li hemm bżonn isiru xi riparazzjonijiet almenu straordinarji, biex il-fond jiġi reż adegwat għall-użu tiegħu normali. Effettivament ma rriżultax li Bondin m'huwiex jagħmel użu normali bħala okkupant tal-fond. Il-Qorti għalhekk m'hix sodisfatta li r-rikorrenti jbatu konsegwenzi ħorox jekk jirrikonoxxu lil Bondin bħala inkwilin tal-fond;

Għall-motivi premessi tiċħad it-talba bl-ispejjeż għar-rikorrenti";

Rat in-nota ta' l-appell tar-rikorrenti u a fol. 167 il-petizzjoni ta' l-appell tagħhom li permezz tagħha talbu li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata billi tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' l-intimat appellat u tilqa' t-talba tagħhom u tawtorizzahom ma joqogħdux għat-talba ta' l-intimat biex jirrikonoxxu lil Bondin bħala inkwilin, bl-ispejjeż kontra l-intimat appellat;

Rat ir-risposta ta' l-appell tad-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali li permezz tagħha ssottometta r-raġunijiet tiegħu għala l-appell għandu jiġi respint bl-ispejjeż u s-sentenza appellata kkonfermata;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

L-appellanti qed jattakkaw is-sentenza ta' l-Ewwel Onorabbli Qorti billi jissottomettu li l-fond *de quo,* biex jiġi rrangat raġonevolment, u biex jitneħħa kull perikolu, hemm bżonn li jsiru riparazzjonijiet anke ta' natura straordinarja, li fiż-żminijiet tallum jirrikjedu spejjeż konsiderevoli. Meta wieħed jieħu in konsiderazzjoni li l-kera tal-post huwa ħames liri Maltin (Lm5) fis-sena, wieħed għandu jifhem illi bir-rikonoxximent ta' l-inkwilin, huma jbatu *hardship* serju u mhux kif ikkonkludiet l-Ewwel Onorabbli Qorti;

Din il-Qorti, biex tistruwixxi aħjar din il-kawża, permezz ta' digriet tat-8 ta' Frar, 1993, innominat lill-Arkitett u Inġineer Ċivili, Renè Buttigieg biex jirrelata dwar l-istat arkitettoniku tal-fond u jekk l-istess huwiex allura abitabbli mingħajr interventi ta' rikostruzzjoni jew riparazzjoni u jekk dawn huma neċessarji, liema huma u x'jiswew;

L-imsemmi Perit ippreżenta u ħalef ir-rapport tiegħu li jinsab fil-proċess u minnu jirriżultaw is-segwenti fatti:

Omissis;

Minn din l-esposizzjoni hu diġà evidenti li konsiderando li l-kera ta' dan il-fond hu ta' Lm5 fis-sena, anke jekk isir fil-fond *de quo* dak li hu appena neċessarju biex jiġi reż abitabbli, l-ispiża hija konsiderevoli u ma tistax ma tikkostitwix "konsegwenza ħarxa" għall-finijiet ta' l-artikolu 8 tal-Kap. 125. Però hemm iktar minn hekk f'dan il-każ;

Din il-Qorti hi tal-fehma illi kif inhi kkonċepita l-liġi, kwantu jirrigwarda dak li jista' jammonta għal "konsegwenza ħarxa", l-unika limitazzjoni li tagħmel l-istess liġi fl-artikolu 8 hija li d-dikjarazzjoni illi r-rekwisizzjonat jixtieq li jieħu pussess tal-beni għall-użu tiegħu nnifsu jew għall-użu ta' xi ħadd tal-familja tiegħu ma titqiesx fiha nnifisha bħala tbatija ta' konsegwenza ħarxa għall-finijiet ta' l-artikolu 8(3) tal-Kap. 125;

M'hemmx limitazzjonijiet oħra;

Fuq il-bażi ta' dan din il-Qorti hija tal-ferma konvinzjoni li ma tistax tagħti l-barka tagħha għall-prattika li tidher li ġiet segwita f'dan il-każ u ċjoè l-prattika li l-awtorità in segwitu għal rekwiżizzjoni ta' fond li hu "*substandard*", mhux addattat għall-abitazzjoni deċenti kif wieħed jistenna li tkun fiż-żminijiet tal-lum, u fejn ikunu neċessarji diversi riparazzjonijiet biex il-fond jiġi reż deċenti għall-abitazzjoni, taqbad u talloka l-istess fond fl-istat li jkun liċ-ċittadin mingħajr ma almenu tirrendih abitabbli deċentement u mhux biss tippretendi li l-ispiża tiġi nkorsa mis-sid iżda wkoll li l-ispiża neċessarja m'għandhiex tikkostitwixxi "*hardship*";

Trattandosi ta' djar simili għal dik in eżami, fejn il-valur lokatizju hu rriżorju u fejn l-ispiża neċessarja biex il-fond jiġi reż abitabbli hija kbira, ma jistax ma jkunx hemm interess tas-

sid li ma jinkorrix spejjeż billi jippreferi li ma jikrix il-fond u jekk permezz ta' l-allokazzjoni mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali jiġi mpoġġi fil-posizzjoni fejn irid jagħmel tali spiża, ma tistax, din il-Qorti, ma tikkonsidrax dan il-fatt bħala li ma jikkostitwix "konsegwenza ħarxa" għas-sid;

F'dan il-każ, din il-Qorti sempliċement ma tarax kif jista' jingħad li m'hemmx "konsegwenza ħarxa" għall-appellanti fit-termini tal-liġi, billi bl-allokazzjoni huma tpoġġew f'posizzjoni fejn huma legalment tenuti jirrikorru spiża f'riprazzjonijiet li intrinsikament hija piż kbir għalihom;

Għal dawn il-motivi, tiddisponi mill-appell, billi tilqa' l-istess u konsegwentement tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' t-talba tar-rikorrenti kontenuta fir-rikors promotorju tal-ġudizzju u għalhekk tawtorizzahom ma joqogħdux għat-talba ta' l-intimat u ma jirrikonoxxux lil Joseph Bondin bħala inkwilin tal-fond imsemmi. Spejjeż taż-żewġ istanzi għall-intimat appellat.