MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-26 ta' Ottubru, 2004

Rikors Numru. 617/1996/1

Philip Grima
Vs
Direttur Ghall-Akkomodazzjoni Socjali

Il-Qorti,

Rat ir-rikors prezentat minn Philip Grima li permezz tieghu ppremetta u talab hekk:

Illi b'ittra ufficjali tas-6 ta' Frar, 1996, kopja ta' liema qed tigi hawn annessa, d-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali interpella lir-rikorrent biex jirrikonoxxi bhala l-inkwilin lill-Nathalie Baldacchino tal-fond E, Wied il-Ghajn Street, Zabbar;

Illi r-rikorrent ser ibati konsegwenzi horox b'tali rikonoxximent. Infatti l-fond in kwistjoni jinsab fi stat ta' riparazzjoni hazina hafna tant li l-istess persuna allokata fieh ilmentat li s-soqfa tal-fond qieghdin fi stat perikolanti u jridu jinbidlu. Apparti li hija l-politika dikjaranti tad-

Dipartiment li ma jirrekwisizzjonax fondi li jkunu fi stat hazin, u dan anke skond il-ligi vigenti, l-allokazzjoni tal-fond u rikonoxximent sussegwenti ser jimponu oneri fuq ir-rikorrenti li hu ma ghandux jkun tenut jaghmel front ghalihom. Intant id-Dipartiment kien pienament infurmat b'dan l-istat ta' affarijiet b'ittra tar-rikorrent tas-7 ta' Novembru 1990, b'risposta ghall-ordni ta' rekwisizzjoni mahruga fit-2 ta' Novembru 1990;

Inoltre jigi ukoll rilevat li il-persuna allokata ma hix f'posizzjoni li tali affidament tal-puntwali hlas tal-kera;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett li ghat-tenur tal-Artikolu 8 (3) tal-Att XIV tal-1992 jigi awtorizzat ma jirrikonixxix lill-persuna allokata bhala inkwilina u dan minhabba l-konsegwenzi horox li huwa jbati b'tali rikonoxximent.
Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta tal-intimat li biha eccepixxa:

Illi r-rikorrenti ma jkollux serious hardship fis-sens tal-artikolu 8 tal-Att dwar id-Djar (Kap 125), bir-rikonoxximent da parti tieghu, tal-inkwilin u ghalhekk it-talba ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet ix-xhieda bil-guramet;
Ikkunsidrat;

Kwadru tal-fatti
Illi r-rikorrent huwa s-sid tal-fond bl-ittra E Wied il-Ghajn street, Zabbar. Originarjament dan il-fond kien mikri bil-kera annwa ta' Lm35 lil certu Joseph Chetcuti li minn naha tieghu kkonsenja c-cwievet lid-Dipartiment tal-Houseing, bil-konsegwenza li fuq il-post inharget Ordni ta' Rekwizizzjoni numru 52771li giet debitament notifikata lir-rikorrent.

Illi jidher li dan il-post hekk rekwizizzjonat dam zmien twil maghluq u rrizulta li kien bzonn ta' riparazzjonijiet f' partijiet minnu, b, mod partikolari f' xi soqfa.

Illi fi Frar tas-sena 1992 il-post kien gie allokat mill-intimat lil certu Nathalie Baldacchino li minn naha taghha kienet avvicinat lir-rikorrent biex jirrangalha s-soqfa u thallas il-kera. Ir-rikorrent minn naha tieghu rrifjuta kemm li jaccetta l-kera, kif ukoll li jirranga s-soqfa.

Illi sussegwentement George Baldacchino, ir-ragel tal-imsemmija Nathalie Baldacchino, applika u ottjena permess minghand l-Awtorita' tal-Ippjanar biex jaghmel ix-xogholijiet indikati fil-permess, fosthom "Demolition of existing roof in bedroom and bathroom and replacement".[1] Giet prezentata ittra datata 22 ta' Jannar 1997 mibghuta mill-Awtorita' tal-Ippjanar lill-intimat li taqra hekk: " … please note that no objections were filed by Mr.Philip Grima …"[2]

Illi fix-xhieda tieghu r-rikorrent qal li huwa kien kellem lil George Baldacchino u "kont bqajt mieghu illi jekk huwa jipperswadi lid-Dipartiemnt jirtira r-rekwizizzjoni fuq il-fond, jiena kont lest li nasal mieghu u niftiehem dwar l-alterazzjonijiet illi ghandhom isiru.."[3]

Illi mill-provi rrizulta li kienu saru da parti tal-konjugi Baldacchino ix-xogholijiet indikati fil-permess mahrug mill-imsemmija Awtorita'.

Illi b' ittra ufficjali datata 6 ta' Frar 1996 l-intimat kien talab lir-rikorrent sabiex jirrikonoxxi bhala inkwilina lil Nathalie Baldacchino. Ir-rikorrent minn naha tieghu pprezenta r-rikors odjern fejn talab li jigi awtorizzat ma jirrikonoxxix lil din il-persuna bhala inkwilina in bazi ghar-ragunijiet hemm indikati.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Illi kif jidher mit-termini introduttivi ta' l-Att dwar id-Djar il-ligi saret "biex jipprovdi biex jizgura li jsibu fejn jghammru lin-nies minghajr djar, biex jizgura tqassim xieraq ta' postijiet fejn wiehed jista' jghammar u biex jistghu jsiru

[1]Dok.FGC 1 – datat 8 Novembru 1995 - Fol.25
[2] Fol.26
[3] Fol.36

rekwizizzjonijiet ta' bini". L-Artikolu 3[1] jispecifika illi l-intimat jista' johrog rekwizizzjoni ghal kull bini jekk jidhrilu li hu hekk mehtieg jew xieraq fl-interess pubbliku, u dan bil-ghan biex jipprovdi lin-nies fejn joqghodu jew biex jizgura t-tqassim xieraq ta' dawk il-postijiet fejn wiehed jista' jghammar.

Huwa minnu illi ordni ta' rekwizizzjoni ggib bahal konsegwenza taghha restrizzjoni tal-libera disponibilita' tal-prorpjeta' privata, ghaliex "ir-rekwizizzjoni ta' fond ghandha bhala effett li tisspossessa lis-sid rekwizizzjonat b' mod li minn mindu ssir u sakemm tibqa' ssehh ir-rekwizizzjoni, il-pussess tal-fond u d-disponibilita' tieghu ma huwiex aktar f' idejh, izda f' idejn l-amministrazzjoni li rrekwizizzjonat il-fond,u allura s-sid, pro tempore, ma ghandu l-ezercizzju jew l-amministrazzjoni libera tal-jeddijet dwar l-okkupazzjoni tal-fond" [App.Civ.George Zahra vs Carmelo Chircop;[4] PA [PS] Joseph John Edwards pro et noe vs Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Socjali[5]]

Gie ukoll osservat li "il-kumpens pagabbli lis-sid ghandu jigi kalkulat skond l-uzu li ghalih il-Gvern iddestina l-fond wara r-rekwizizzjoni, u l-uniku mod legali li bih ghandu jigi stabbilit dan il-kumpens hu mill-Bord tal-Kera skond il-kriterju relattiv ghad-djar ta' abitazzjoni" [App.Civ. Onor.Joseph Ellul Mercer noe vs Dr.Francis Pullicino MD[6]]

Jigi rilevat ukoll li fit-termini tal-Artikolu 8[3] tal-Kap.125 mhux kull tip jew grad ta' hardship jintitola lir-rikorrent jirrifjuta li jirrikonoxxi lill-okkupant tal-fond, izda jrid ikun tali hardship li jgib "konsegwenza harxa"; Gie deciz mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza Dottor Caruana et vs Segretarju tad-Djar [1993]li ghall-finijiet ta' dan l-Artikolu, l-unika limitazzjoni stipulata mill-ligi ghal dak li jista' jammonta konsegwenza harxa hija li d-dikjarazzjoni illi r-rekwizizzjonat jixtieq li jieku pussess tal-beni ghall-uzu tieghu nnifsu jew ghall-uzu ta' xi hadd tal-familja tieghu

---

[4] Deciza 8 Frar 1960
[5] Deciza 3 Ottubru 2003
[6] Deciza 3 Ottubru 1958

ma titqiesx fiha nnifisha bhala konsegwenza harxa. Ma hemmx limitazzjoni ohra; u l-istess.Qorti ddecidiet li l-fatt li l-awtorita' tiehu post substandard fejn ikunu necessarji diversi riparazzjonijiet biex il-fond jigi rez decenti ghall-abitazzjoni u tallokah minghajr ma taghmlu abitabbli decentement, u tghabbi lis-sid b' din l-ispiza, dan il-fatt jikkostitwixxi 'konsegwenza harxa' li jintitola lis-sid jirrifjuta r-rikonoxximent. Multo magis fejn il-valur lokatizju hu rrizorju u fejn l-ispiza tkun kbira.

Illi fil-mertu jigi osservat li mill-provi rrizulta li meta Nathalie Baldacchino dahhlet fil-fond de quo dan kien jiehtieg li jsiru fih riparazzjonijiet ta' certu entita' senjatament demolizzjoni u tibdil ta' zewg soqfa, u ghalhekk, f' dawn ic-cirkostanzi, tenut kont li l-kera pagabbli kienet ta' Lm35fis-sena, ir-rikorrent kellu ragun li ma jaccettax li jirrikonoxxiha.

Izda sussegwentement il-posizzjoni nbiddlet meta George Baldacchino applika hu sabiex jghamel ir-riparazzjonijiet mehtiega u meljoramenti ohra fil-post, liema xogholijiet fil-fatt saru minnu, nonostante li, skond l-istess rikorrent, dana kien oggezzjona li jsiru x-xogholijiet. Dan il-fatt jelimina ghal kollox il-bazi tal-ewwel ilment tar-rikorrenti li bir-rikonoxximent ta' Nathalie Baldacchino huwa ser ibati konsegwenzi horox peress li l-fond "jinsab fi stat ta' riparazzjoni hazina tant li l-istess persuna allokata fih ilmentat li s-soqfa tal-fond qeghdin fi stat perikolanti u jridu jinbiddlu"[7] Din ir-raguni ghalhekk ma ghandha ebda gustifikazzjoni. Ghax kif jista' r-rikorrent logikament u validament jilmenta mill-istat hazin tal-fond, meta huwa stess ma riedx jaghati permess lil Baldacchino biex jaghmlu dawn ix-xogholijiet ?; liema xogholijiet fil-fatt saru mill-istess Baldacchino, bir-rizultat li illum ma jistax jinghad li l-post huwa fi stat ta' riparazzjoni hazina.

Illi t-tieni raguni moghtija mir-rikorrent ghar-rifjut tieghu li jirrikonoxxi lil Nathalie Baldacchino hija li "il-persuna allokata ma hix f' posizzjoni li taghti affidament tal-puntwali hlas tal-kera". In propositu l-Qorti tosserva li l-

[7] Att tar-rikors

provi juru l-kuntrarju. Mhux talli ma rrizultax li Nathalie Baldacchino ma kienetx inadempjenti f' dan l-obbligu taghha, izda rrizulta manifest li l-konjugi Baldacchino ghamlu riparazzjonijiet ta' natura sostanzjali a spejjez taghhom biex inehhu l-perikolu ezistenti. Dan il-fatt ut sic jimmilita kontra t-tesi tar-rikorrent, li minn naha tieghu ma gab ebda prova in sostenn ta' din l-allegazzjoni tieghu. Inoltre, l-ammont zghir tal-kera dovuta, u l-konsegwenza serja [ripresa tal-fond] li tikkomina l-ligi spejcali tal-kera, jikomplu jmminaw din l-allegazzjoni.

Illi in vista tal-premessi konsiderazzjonijiet il-Qorti hija tal-fehma li t-talba tar-rikorrent mhijex gustifikata u m' ghandhiex tigi milqugha. Inoltre, stante li r-rikors promotorju giet prezentat fis-19 ta' Frar 1996 u cioe' wara li George Baldacchini kien applika u ottjena permess sabiex jaghmel ix-xogholijiet hu, ma hemmx lok ghal temperament fil-kap tal-ispejjez.

Ghal dawn il-motivi tiddecidi billi tichad it-talba tar-rikorrent, bl-ispejjez.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM------------------------------