MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 272/1995/2

Paul Borg

vs

Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali
u Albert Stellini

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur ippremetta illi:

Peress lli l-attur kien proprjetarju tal-fond 120, Triq Birbal, Balzan.

Peress illi l-attur kien jikri dan il-fond bil-kera ta’ Lm100 fis-sena, u dan wara li l-koncessjoni enfitewtika ghalqet u giet konvertita f’lokazzjoni a tenur ta’ l-emendi ntrodotti fl-1979.

Peress illi dan il-fond gie rekwizizzjonat ad insaputa ta’ l-attur, li ma giex notifikat skond il-ligi bl-ordni ta’ rekwizizzjoni.

Peress illi fis-7 ta’ Novembru 1990 l-attur iffirma konvenju (Dok. A) ma’ Fleur Bonett.

Peress illi meta l-attur sar jaf bl-ordni ta’ rekwizizzjoni (li hafna wara rrizultalu li kien inhareg fit-23 ta’ Ottubru 1991), huwa talab it-tnehhija ta’ l-ordni ta’ rekwizizzjoni sabiex ikun jista’ jaghmel il-bejgh miftiehem fis-7 ta’ Novembru 1990, izda qatt ma nghata risposta mid-Dipartiment.

Peress illi fit-12 ta’ Jannar 1992 inhareg ordni ta’ rekwizizzjoni iehor numu 52654 fuq l-imsemmi fond, liema ordni gie notifikat lilu.

Peress illi fl-20 ta’ Dicembru 1991, qabel ma nhareg ir-Requisition Order tat-12 ta’ Jannar 1992, il-fond kien diga’ allokat mid-Dipartiment in mala fede lill-konvenut Albert Stellini, bil-kera ta’ hamsin lira (Lm50) fis-sena, jigifieri b’inqas mill-kera li kien igib l-istess fond fl-ahhar kirja.

Peress illi barra minn hekk, l-attur qatt ma rcieva kera minghand il-konvenuti minn kemm ilu li dahal fil-post il-konvenut Stellini, u d-Dipartiment qatt ma assigura li dan qed isir.

Peress illi, inoltre, l-konvenut Stellini rrenda l-post zdingat u kkawzalu hsara konsiderevoli, u zammu fi stat tant hazin li l-girien sejhu kemm-il darba lill-awtoritajiet tas-sahha.

Peress illi l-konvenuti gew interpellati permezz ta’ protest gudizzjarju, izda baqghu inadempjenti.

Jghidu l-konvenuti, jew min minnhom, ghaliex din il-Qorti m'ghandiex:
1. Tiddikjara illi l-konvenut qatt ma hallas kera lill-attur mill-20 ta' Dicembru 1991 (id-data meta beda jokkupa l-post) sal-lum.

2. Tiddikjara illi l-konvenut ikkawza, jew ippermetta li tigi kkawzata, hsara konsiderevoli lill-fond proprjeta' tal-attur, 120, Birbal Street, Balzan.

3. Tordna t-thassir ta' kull Ordni ta' Rekwizizzjoni fuq l-imsemmi fond, kif ukoll it-thassir ta' l-allokazzjoni tieghu lill-konvenut Stellini, u dan ghar-ragunijiet fuq imfissra, fosthom talli dawn ma sarux konformement mal-ligi, kif jigi ppruvat fil-kawza.

4. Tordna lill-konvenut Stellini jizgombra mill-imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit.

5. Tikkundanna lill-konvenuti 'in solidum' bejniethom ihallsu lill-attur l-arretrati ta' kera mill-20 ta' Dicembru 1991 sal-lum, fl-ammont ta' erba' mitt lira (Lm400), salv il-kera ulterjuri.

B'riserva ta' azzjoni ghad-danni.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittri privati u tal-protest gudizzjarju kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Bl-imghax fuq Lm400 mill-20 ta' Dicembru 1994.

Rat Id-Dikjarazzjoni ta' l-attur a fol. 3 tal-process

Rat In-**nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali** a fol. 10 tal-process fejn eccepixxa:

1) Illi ebda ordni ta' rekwizizzjoni ma nharget ad insaputa tal-attur, u l-istess ordni giet notifikata lill-istess attur skond il-ligi.

2) Illi lanqas ma huwa minnu li l-attur qatt ma nghata ebda risposta mill-eccipjent fuq it-talba tieghu biex titnehha l-ordni ta' rekwizizzjoni (ara Dok. X).

3) Illi ma saret ebda allokazzjoni in mala fede lill-konvenut l-iehor Albert Stellini.

4) Illi huwa minnu li l-kera li qed ihallas l-imsemmi Stellini huwa inqas mill-kera li kien igib il-fond 'de quo' fl-ahhar kirja, izda ghal dan il-malintiz l-eccipjent lest li jirrimedja ghalih.

5) Illi l-attur qatt ma rcieva kera ghal nuqqas attribwibbli lilu, u l-konvenuti ghadhom disposti li jhallsu l-arretrati lill-istess attur.

6) Illi mhuwiex minnu li l-eccipjent ippermetta li l-imsemmi fond jigrilu hsara konsiderevoli jew li jigi rez zdingat.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri skond il-kaz.

Rat id-degriet tal 31 ta' Jannar 1997 li bih il-Qorti kienet akkordat l-opportunita' lill-konvenut Stellini biex jipprezenta l-eccezzjonijiet tieghu nonostante li kien spicca kontumaci;

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Albert Stellini** a fol. 41 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi din il-Qorti hija nkompetenti ratione materiae billi l-eccipjent qed jokkupa l-fond taht titolu ta' lokazzjoni u l-Qorti kompetenti ghal talba taz-zgumbrament huwa l-Bord li Jirregola l-Kera.
2. Illi l-ordni ta' rekwizizzjoni kienet giet debitament notifikata lill-attur u fl-eventwalita' li ma riedx jirrikonoxxi lill-eccipjent bhala l-inkwilin, kellu jintavola dawk
il-proceduri gudizzjarji stabbiliti fl-Att dwar id-Djar (Kap. 125) sabiex jitlob l-Awtorizzazzjoni tal-Qorti.

3. Illi kuntrarjament ghal dak li qieghed jallega l-attur, fl-assenjazzjoni tal-fond in kwistjoni ma kien hemm l-ebda mala fede da parti tal-konvenuti.

4. Illi l-eccipjent ma kkawza l-ebda danni fil-fond minnu detenut u mertu tal-kawza odjerna.

5. Illi l-kera ta’ hamsin lira Maltija (Lm50) kienet giet indikata mill-konvenut l-iehor bhala l-kera pagabbli.

6. Illi l-attur ma jistax jitlob ix-xoljiment tal-kirja ghab-bazi ta’ morozita’ fil-hlas tal-kera stante li ma ntimax lill-eccipjent kif tesigi l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri u Bini (Kap. 69).

Salve eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-kaz.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;
Semghet ix-xhieda bil-gurament;
Rat id-degriet a fol 13 u r-rapport tal-espert psikjatra Dr.J.Pullicino a fol 28;
Rat id-degriet li bih gie nominat il-Perit Joseph Ellul Vincenti a fol 125;
Rat ir-rapport ta’ l-imsemmi perit a fol 136 et seq;
Rat in-noti tal-partijiet;

Illi dina l-kawza tirrigwarda talba biex Requistion Order tigi dikjarata nulla u biex l-inkwilin jigi zgumbrat minhabba morozita fil-hlas tal-kera u danni kagjonati fil-fond.

Fatti
Bhala fatti mhux kontestati jirrizulta li l-fond in kwistjoni kien gie rekwizzizzjonat u fis 17/11/1990. L-attur kien baghat ittra lid-Dipartiment konvenut fejn infurmah li kellu konvenju ma’ Fleur Bonnet biex ibiegh il-post u talab id-derequistion tieghu.

Fil-15/1/1991 id-Dipartiment hareg Requistion Order fuq Bernardina Borg u l-istess R.O. regghet harget fil 23/10/91 fuq l-attur Paul Borg.

Dina r-rekwizzizzjoni ma gietx notifikata lill Borg, ghax fl-indirizz tieghu ma kienu qed isibu lill hadd.

Ghalhekk id-Dipartiment baghat registered letter lill-attur u gie notifikat fit 12 ta' Jannar 1992.

Sakemm saret in-notifika fil-22/11/1991 d-Dipartiment inghata c-cwievet minghand min kien qed jokkupa l-post, u l-post gie allokat lill Stellini fil 20/12/1991 – (ara R.O. a fol 110 tal-process).

Kontestazzjoni

L-attur qed jikkontendi li dana il-fond gie rekwizizzjonat ad insaputa tieghu u hu lanqas ma kien gie notifikat skond il-ligi bl-ordni ta' rekwizizzjoni. Jghid li kien informa lid-dipartiment li kellu konvenju (Dok. A a fol 5) ma' Fleur Bonett izda wara sar jaf li l-fond kien gie rekkwizzjonat u allokat in mala fede lill konvenut Stellini b'kera inqas milli l-istess fond kien qed jinkera. Ghalhekk talab it-tnehhija ta' l-ordni ta' rekwizizzjoni sabiex ikun jista' jaghmel il-bejgh miftiehem izda qatt ma nghata risposta mid-Dipartiment ghalhekk kellha ssir dina l-kawza.

Konsiderazzjonijiet

Kompetenza

Illi l-konvenut Stellini qed jeccepixxi li din il-Qorti hija nkompetenti ratione materiae billi hu qed jokkupa l-fond taht titolu ta' lokazzjoni u l-Qorti kompetenti ghal talba taz-zgumbrament hu l-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi milli ezami tal-atti processwali jirrizuta li c-citazzjoni ta' l-attur fiha diversi talbiet u fosthom hemm it-talba sabiex issir id-dikjarazzjoni dwar n-nullita' tar-Requistion Order liema talba waheda tesorbita l-kompetenza tal-Bord li jirregola l-kera. (ara similment l-artikolu 161(5) tal-Kap 12 fir-rigward ta' meta ssir azzjoni kumulattiva u tinqala kwistjoni dwar kompetenza).

Ghalhekk dina l-eccezzjoni qed tigi respinta.

Nullita' tar-Requisition.

L-attur qed jitlob li dina l-Qorti tordna t-thassir ta' l-Ordni ta' Rekwizizzjoni fuq l-imsemmi fond, kif ukoll it-thassir ta' l-allokazzjoni tal-fond lill-konvenut Stellini, u dana billi ma sarux konformement mal-ligi.

Il-konvenut Stellini wiegeb li l-procedura segwita mid-Dipartiment kienet wahda korretta u li l-attur naqas li jimxi mal-proceduri kontemplati fil-Kap 125 biex jikkontesta r-rekwizzizzjoni ghalhekk id-Dipartiment kellu dritt jallokalu l-fond ghal skop socjali billi hu ma kellux fejn joqghod. Il-konvenuti jirritjenu li ma kien hemm ebda malafede fl-allokazzjoni tal-fond u se mai l-attur ma gab ebda prova f'dan is-sens.

<u>Notifika tar-Requisition</u>

Illi l-attur isostni li r-Requistion Order ma gietx notifikata lilu hlief fil- 12 ta' Jannar 1992 meta l-post kien diga allokat lill Stellini fil 20 ta' Dicembru 1991.

Joseph Buttigieg ghad-Dipartiment xehed li r-Requistion kienet regghet harget fit 23 ta' Ottubru 1991 izda ma gietx notifikat lill attur billi kienu jsibuh *absent* u ma kien jiftah hadd. Ghalhekk kienu pprovaw jinnotifikawh b'ittra registrata u rnexxilhom jinnotifikawh fit 12 ta' Jannar 1992.

Illi fil-kaz in ezami jirrizulta li effettivament id-Dipartiment kien innotifika lill attur bir-requistion f'Jannar tan 1992. Il-konvenuti xehdu li d-Dipartment kien ipprova jinnotifikah diversi drabi bil-post normali u wara b'ittra registrata u fl-ahhar innotifikawh. Ghalhekk ma jistghax jinghad li d-Dipartiment ma weriex diligenza kif titolb il-ligi (artikolu 3(3) tal-Kap 125). Lanqas ma gie pruvat li d-Dipartiment hareg dina l-ordni minn wara dar l-attur.

Illi meta nharget dina r-Requistion Order, l-attur minflok ikkontestaha skond il-Ligi rrifjuta li jaccetta l-hlas ta' kera

minghand il-konvenut Stellini u ppretenda wkoll li l-kera kellhu jkun d-doppju ta' dak li kien qed jigi offrut lilu. Inoltre jirrizulta mill-provi li f'certu stadju l-attur kien anke propens li jaccetta l-kera minghand il-konvenuti izda meta l-konvenut Stellini pprova jhallas il-kera li d-Dipartiment qallu biex ihallas lill attur, dana rrifjutaha u l-flus gew mibghuta lura lill-attur (ara xhieda a fol 80) u eventwalment il-flus kollha dovuti gew depozitati l-Qorti. Ghalhekk jirrizulta li Stellini kien ipprova jhallas il-kera izda l-attur irrifjutaha ghax ippretenda somma akbar.

Illi skond l-artikolu 8(2) tal-Kap 125 (2) l-attur setgha b'rikors quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fiz-zmien stabbiliti mill-ligi jikkontesta l-azzjoni tad-Direttur u jitlob li jigi awtorizzat sabiex ma joqghodx ghat-talba tieghu. L-attur pero' ma segwiex dina l-procedura u issa qed jippretendi li l-Qorti tiddikjara r-Requistion nulla.

Illi ghalhekk stante li r-Requistion saret validament u ma gietx kontestata skond il-ligi, u fiz-zmien moghti mill-ligi, l-allokazzjoni li saret lill konvenut Stellini hija wkoll wahda valida u dana wkoll a bazi ta' dak li jipprovvdi l-artikolu 3(1) tal-Kap 125 billi l-allokazzjoni saret fl-interess pubbliku, bil-ghan biex jipprovdi lill-konvenut post fejn jista' jghammar. Fil-fatt Stellini xehed li hu m'ghandux post iehor fejn joqghod.

L-azzjoni odjerna mhiex wahda Kostituzzjonali ghalhekk il-Qorti mhiex ser tidhol f'kwistjonijiet dwar ksur ta' drittijiet tal-bniedem f'dan ir-rigward u thalli lanjanzi ta' l-attur f'dan is-sens ghas sede proprprja biex tiddeciedi.

L-attur jallega wkoll li il-fond kien gie allokat mid-Dipartiment lill-konvenut Stellini in mala fede. Il-ligi tezigi illi kull kuntratt u kull obbligazzjoni ghandha ssir u tigi ezegwita in buona fede. (Art. 993 Kap 16). Il-qerq ma hu qatt prezunt, imma ghandu jigi ppruvat minn min jallegah. Fil-kaz in ezami ma ngabet ebda prova li kien hemm xi mala fede da parti li xi wiehed mill-konvenuti.

Hlas ta' kera u talba ghal zgumbrament

L-attur qed jitlob l-izgumbrament tal-konvenut Stellini billi qed jissottometti li l-konvenut Stellini qatt ma hallas kera lill-attur mill-20 ta' Dicembru 1991 (id-data meta beda jokkupa l-post) sal-lum. Ghalhekk talab li l-konvenut Stellini jigi zgumbrat mill-imsemmi fond u li l-konvenuti 'in solidum' bejniethom ihallsu lill-attur l-arretrati ta' kera mill-20 ta' Dicembru 1991 sal-lum, fl-ammont ta' erba' mitt lira (Lm400).

Jigi rilevat li fuq l-iskorta ta' diversi gudikati r-rekwizizzjoni ghandha bhala effett li tispossessa lir-'*requisitionee*' b'mod li minn mindu ssir, u sakemm tibqa' ssehh, il-pussess tal-fond u d-disponibbilita` tieghu ma humiex aktar f'idejh, izda f'idejn l-amministrazzjoni bil konsegwenza illi s-sid hekk spossessat, *pro tempore*, ma ghandux l-ezercizzju jew l-amministrazzjoni libera tal-jeddijiet dwar l-okkupazzjoni tal-fond u in sostanza mhux persuna kapaci li toqghod in gudizzju dwarhom. Skond dan il-kriterju talba ghall-izgumbrament ma tistax tigi milqugha meta r-rekwizizzjoni ghadha fis-ssehh. (ara Koll. Vol. XXXII-11-257; Vol. XXXIII-1-15). Il-posizzjoni dwar dan il-punt ma nbidlitx. (ara wkoll, fost ohrajn, id-decizjoni in re: Arthur Vella et vs Kevin Briffa et moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Mejju 2001).

Fil-kaz in ezami dina l-Qorti qed tiddikjara li r-rekwizzjoni kienet saret validament u ghadha ssehh u ghalhekk il-principji fuq enuncjati ghadhom japplikaw.

Nonostante dan, il-konvenut Stellini wiegeb ukoll li l-attur qatt ma interpellah biex ihallas il-kera dovut la verbalment u lanqas bil-miktub ghalhekk t-talba ghal zgumbrament ukoll minhabba din il-morozita fil-pagamenti tal-kera ma tistax tigi milqugha.

Illi l-kera li Stellini kellu jhallas lill-attur gie ffissat mid-Dipartiment fl-ammont ta' Lm50 fis-sena. L-attur qed jippretendi li hu kien jikri dan il-fond bil-kera ta' Lm100 fis-sena, u dan wara li l-koncessjoni enfitewtika ghalqet u giet konvertita f'lokazzjoni a tenur ta' l-emendi ntrodotti fl-1979. Ghalhekk ippretenda li l-konvenut kellu jhallas l-istess ammont.

Illi skond l-artikolu 8(2) tal-Kap 125 fuq imsemmi billi l-attur ma kkontestax it-talba, dahal f'effett l-artikolu 8(6) tal-Kap 125 li jipprovvdi li illi bejn id-Direttur u l-persuna li tkun giet allokata l-fond jinholoq kuntratt ta' kiri. B'hekk Stellini sar il-kerrej tal-fond in kwistjoni u l-kirja kkrejata bis-sahha ta' l-artikolu 8(6) tal-Kap 125 giet regolata bil-'kundizzjonijiet soliti stabbiliti mill-Bord li jirregola l-kera'. L-attur pero' ma ghamel xejn biex jikkontesta dana l-ammont in *sede proprja* biex jigi stabbilit l-ammont ta' kera li kellu jithallas lilu mill-konvenut Stellini izda kull ma ghamel kien li rrifjuta li jaccetta l-kera.

Illi la darba l-attur irrifjuta l-kera, avvolja l-konvenut Stellini pprova jhallsu, ma jistax issa l-attur jippretendi li Stellini hu moruz fil-pagament tal-kera u b'hekk jitlob l-izgumbrament tieghu.

F'dana l-kaz ma jirrizultax li l-attur interpella lill-konvenut Stellini biex ihallas l-kera u Stellini minghajr raguni u kapriccjozzament ma hallasx, anzi jirrizulta l-kuntrarju u cjoe li Stellini pprova jhallasx izda l-kera kienet qed tigi rifjutata. Stellini pprezenta cedola ta' depozitu bil-kera fit 2006 kif jidher mid-dokument a fol 126.

Huwa pacifiku illi r-rekwizit ta' l-interpellanza huwa *sine qua non* biex l-inkwilin ikun dikjarat moruz. Il-ligi mhix intiza biex taghti pretest lil-lokatur biex jirrexindi l-kuntratt tal-kirja, imma biss biex tissalvagwardjah fil-hlas tal-kera.

Danni fil-post allokat

L-attur talab ukoll l-izgumbrament tal-konvenut Stellini a bazi tal-fatt li skond hu dana kkawza, jew ippermetta li tigi kkawzata, hsara konsiderevoli fil-fond in kwistjoni.

Dannu jista' jaghti lok ghal zgumbrament meta jirrizulta "li jkun ta' natura gravi u ngenti, u tali li jkun irriparabbli, jew li jikkomprometti s-sustanza jew ilkonservazzjoni tal-fond lokat jekk ma jigux milqugha mill-ewwel" (Kollez. Vol. XLII P II p 880). Issokta jinghad f'din l-istess decizjoni illi "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-

inkwilin, anke fejn din hi responsabilita` tieghu, ghandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hafna hsarat". Fi kliem iehor il-hsara trid tkun ta' certa entita` u mhux ta' importanza zghira.

Fil-kaz in ezami jirrizulta li meta Stellini dahal fil-post, skond hu, sab stragi u li l-post kellu bzonn hafna manutenzjoni minn gewwa u minn barra, u li fil-fatt hu ghamel biex gabu wiehed li tista' tghix fih. Skond ir-rapport tal-perit tekniku Joseph Ellul Vincenti, nominat minn dina l-Qorti, "In generali dan il-fond jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u jidher car li l-inkwilin qed jiehu hsieb ta' dan il-fond". (fol 139).

Lanqas ma tirrizulta l-allegazzjonji ta' l-attur li Stellini ghamel xi zmien jghix f'post iehor x'imkien il-Pieta'. Mill-provi prodotti jirrizulta li meta tad-Dipartiment marru u ghamlu inspection fuq il-post indikat fil-Pieta', l-inspector tad-Dipartiment, Manwel Camilleri, sab li fil-post kienet qed tghix il-familja Abela. Dan kien fil 17 ta' Gunju 1992. Dwar allegazzjoni li Stellini kien halla l-post f'Hal Balzan abbandunat, il-girien kienu nfurmaw lid-Dipartiment li Stellini kien jahdem u jkun id-dar filghaxija. Huma qalu li Stellini '*used his premises regularly'*.(ara fol 81).

Illi ghalhekk it-talbiet ta' l-attur ma jistghux jigu milqugha.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi;
Prevja li tilqa l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, hlief dika dwar il-komptenza, li giet michuda;
Tichad it-talbiet ta' l-attur;
Bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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