MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2004

Rikors Numru. 1/1989/1

Philip Grima
Vs
Adrian Chetcuti fil-kwalita' tieghu ta' Agent Segretarju tad-Djar, u b' nota tal-14 ta' Ottubru 1994, id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali assuma l-atti tar-rikors minflok Adrian Chetcuti fil-kwalita' tieghu ta' Agent Segretarju tad-Djar

Il-Qorti,

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

Illi b'ittra ufficjali tas-17 ta' Jannar, 1989 kopja ta' liema qed tigi hawn esebita u markata Dokument A ir-rikorrent gie interpellat mill-intimat Adrian Chetchuti fil-kwalita tieghu ta' Agent Segretarju tad-Djar biex jirrikonoxxi lil Dorothy Schembri li llum qeghda tokkupa d-dar hawn imsemmija bhala kerrejja tad-dar Flat 2, Doreen Buildings,

A. Cuschieri Street, Santa Venera li giet rekwizizzjonata bis-sahha ta’ Ordni ta’ Rekwizizzjoni numru 51022 li ggib id-data tas-16 ta’ Gunju, 1988 u debitament notifikata lir-rikorrent fit-18 ta’ Gunju, 1988 u dan skond ma jinghad fl-artikolu 8 tal-Att tal-1949 dwar id-Djar (Att numru II tal-1949);

Illi r-rikorrent mhux bi hsiebu jirrikonoxxi lill-istess Dorothy Schembri bhala inkwilina tad-dar in kwistjoni u dan billi l-istess inkwilina hija notorjament insolvibbili u ghalhekk ma tista taghti l-ebda affidament li tosserva l-kondizzjonijiet kollha tal-kirja. Per di piu r-rikorrent sejjer isofri pregudizzju serju billi l-istess post gie mittiehed b’requisition order fl-gheluq ic-cens u bhala cens il-kera fil-kuntest tal-att dwar dekontrol tad-djar kien ilahhaq mall-mitejn lira maltija (LM200) u bl-allokazzjoni tal-fond issa lill-terzi persuni din ir-rata ta’ kera sejra tigi serjament pregudikata.

Illi fl-ahhar nett it-tehied u allokazzjoni tal-fond lill-terzi kif fuq inghad sejjer jivvjola d-dritt fondamentali tieghu ghad-dgawdija tal-proprjeta tieghu u partikolarment dak id-dritt kif protett mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-konvenzjoni Ewropea dwar id-drittijiet tal-Bniedem annessa mal-iskeda mall-Att dwar l-istess konvenzjoni (Att Nru 7 tal-1987). Ghalhekk ir-rikorrent ghandu ragunijiet serji u sufficjenti fil-ligi biex jikkontesta t-talba tas-Segretarju tad-Djar kif kontenuta fl-ittra ufficjali tas-17 ta’ Jannar, 1989.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett li jigi awtorizzat sabiex ma joqodx ghat-talba tal-intimat.

Rat ir-risposta tal-intimat li biha eccepixxa:

Illi r-rikorrent ma jkollux “serious hardship” fis-sens tal-artikolu 8 ta’ l-Att ta’ l-1949 dwar id-Djar, bir-rikonoxximent da parti tieghu tal-inkwilin.

Illi r-referenza ghall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-konvenzjoni Europea

huwa kompletament irrilevanti peress li hawnhekk si tratta ta’ rikonoxximent biss.

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrent ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet ix-xhieda bil-gurament u t-trazzjoni tal-partijiet;
Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum;
Ikkunsidrat;

Illi r-rikorrent li huwa s-sid tal-fond Flat 2 Doreen Buildings, A.Cuschieri Street, Sta.Venera, fl-1 ta’ April 1987 kien kera dan il-fond lil certu Paul Barbara versu l-kera ta’ Lm200 fis-sena skond skrittura esebita bhala Dok.PG2.[1]

Illi fil-mori tal-lokazzjoni, l-inkwilin Paul Barbara kkonsenja c-cwievet tal-fond de quo lid-Dipartiment tad-Djar li minn naha taghhom hargu ordni ta’ rekwizizzjoni nurmu 51022 li giet debitament notifikata notifikata lir-rikorrent fit-8 ta’ Jannar 1988 u fis-16 ta’ Gunju 1988.

Illi sussegwentement l-intimat ikkonsenja c-cwievet tal-istess fond lil certu Dorothy Schembi u, permezz ta’ ittra ufficjali datata 17 ta’ Jannar 1989 talab li r-rikorrent jirrikonoxxi lil din bhala inkwilina.

Illi r-rikorrent fir-rikors odjern spjega li huwa qed jirrifjuta li jirrikonoxxi lill-imsemmi Dorothy Schembri in bazi ghal-fatt minnu allegat li dina kienet “notarjament insolvibbli” kif ukoll stante li skond hu “bl-allokazzjoni tal-fond issa lil terzi persuni din ir-rata ta’ kera sejra tigi serjament pregudikata”.[2] Sostna wkoll li dan l-agir tal-intimat kien jivvjola d-dritt fondamentali tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta’ tieghu kif protett mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u mill-Artikolu 1 tal-Konvenzjoni Ewropea.

[1] Fol.55
[2] Att tar-rikos

Illi fix-xhieda tieghu r-rikorrent spjega li meta Dorothy Schembri kienet marret ghandu biex thallas il-kera, hija qaltlu li f' dak il-mument ma setghetx thallas dak l-ammont kollu ta' LM200 fis-sena u talbitu sabiex thallas ta' tlett xhur. Ir-rikorrent irrifjuta li jaccetta l-kera u jirrikonoxxiha peress li hi ma setghetx thallas il-kera kollha.[3]

Illi fl-affidavit tieghu Joseph Zammit, impjegat mad-Dipartiment intimat, qal li "ftit wara li [Dorothy Schembri] inghatat il-post, u cioe' fil-1994, l-inkwilina giet accettata foi skema tal-Housing Authority u fil-fatt bdiet tgawdi minn sussidju ta' mitt lira [Lm100] fis-sena. Il-hlas tal-kera kien qed jigi effettwat mill-konvenut [intimat] stante li l-attur [ir-rikorrent] ghadu ma rrikonoxxiex lil Schembri bhala inkwilina".[4]

Illi fl-affidavit tieghu Emanuel Camilleri, Housing Inspector, qal li minn spezzjoni li kien ghamel fil-fond de quo fil-31 ta' Jannar 2001 kkonstata li "Il-fond kien f' kundizzjoni tajba. L-aperturi kollha tal-faccata kienu gew mibdula b' ohrajn godda ta' l-aluminju. Fil-kmamar kollha kienu gew installati soffitti, u l-kmamar kienu jidhru fi stat tajjeb ta' manutenzjoni".[5]

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 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 bhala konsegwenza taghha restrizzjoni tal-libera disponibilita' tal-prorpjeta' privata, ghaliex "ir-rekwizizzjoni ta' fond

---

[3] Fols.17 u 58
[4] Fol.148
[5] Fol.149

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;[6] PA [PS] Joseph John Edwards pro et noe vs Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Socjali[7]]

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[8]]

Illi fil-meritu l-Qorti tosserva li l-ilmenti centrali tar-rikorrent ghar-rifjut tar-rikonoxximent da parti tieghu huwa li l-imsemmija Dorothy Schembri hija "notorjament insolvibbli u ghalhekk ma tista' taghti l-ebda affidament li tosserva l-kondizzjonijiet kollha tal-kirja"[9]. In propositu l-Qorti tosserva li mill-provi rrizulta li inizjalment din il-biza kienet fondata fis-sens li jidher li Dorothy Schembri ma kienitx fil-posizzjoni finanzjarja li thallas il-kera ta' Lm200 fis-sena hekk kif provat tidhol legalment fir-rapport guridiku ta' lokazzjoni mar-rikorrent that l-istess kondizzjoni tal-inkwilin precedenti. Dan gie konfermat mir-rikorrent fix-xhieda tieghu, u anke minn Joseph Zammit ghan-nom tad-Dipartiment. Izda jekk inizjalment dan kien veru bhala fatt, dan il-fatt ma baqax jipperdura stante li, kif xehed dan ta' l-ahhar, ftit wara li Schembri dahlet fil-post hija giet accetata fi skema tal-Housing Authority u bdiet tgawdi minn sussidju ta' mitt lira fis-sena.

---

[6] Deciza 8 Frar 1960
[7] Deciza 3 Ottubru 2003
[8] Deciza 3 Ottubru 1958
[9] Att tar-rikors

Illi inoltre, jigi osservat li n-nuqqas da parti ta' Dorothy Schembri li thallas il-kera legalment iggib maghha konsegwenza ferm serja [ripresa tal-fond] li tikkomina l-ligi specjali tal-kera meta ma l-inkwilin jonqos minn dan l-obbligu tieghu; u ghalhekk huwa fl-interess taghha li tassigura l-adempiment tal-obbligi lokatizji taghha u "wiehed jassuma, kif ghandu jassumi, li s-sid joqghod attent ghad-drittijiet tieghu u ghalkemm dina l-attenzjoni assidwa tista' titqies bhala 'hardhsip', pero' mhux serju …. Anke jekk wiehed ikollu jithabat biex jithallas fis-sens li jkollu joqghod kull darba jaghmel proceduri gudizzjarji" [PA Prokuratur Legali Robert Dingli vs Wilfred Podesta' [1963][10]

Huwa opportun f' dan l-istadju li jigi rilevat 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"; u, tenut kont tal-premess, l-ilment tar-rikorrent ma jidholx f' dan l-ambitu.

In fine huwa rilevanti l-fatt sostnut mill-Housing Inspector Emanuel Camilleri li mill-ispezzjoni maghmula minnu rrizulta li fil-post saru xi miljoramenti u l-fond kien fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Dan il-fatt jixhed dawl fuq il-mod ta' kif Dorothy Schembri, li tghix fih regolarment mat-tfal taghha, tuza dan il-fond, u huwa indikattiv ta' inkwilina li tirrispetta [fis-sens li ma taghamilx danni] kemm il-fond li qed taghmmar fih, kif ukoll l-obbligi l-ohra taghha ta' inkwilina.

Illi t-tieni bazi tal-ilment tar-rikorrent huwa li bir-rikonoxximent "lill-terzi persuni …. ir-rata tal-kera sejra tigi serjament pregudikata". Ghalkemm ir-rikorrent ma eleborax aktar fuq din ir-raguni, mit-trattazzjoni orali deher li l-preokkupazzjoni tieghu tirrisjed fil-fakolta' tal-inkwilin il-gdid li jinvoka l-Bord tal-Kera sabiex tigi fissata l-kera xierqa skond il-ligi. Din il-fakolta', dejjem jekk jikkonkorru r-rekwiziti legali, hija disponibbli bil-ligi ghall-kull inkwilin li

[10] Deciza 12 Dicembru 1963
12 Dicembru 1963

bhala tali jista' jitlob il-fissazzjoni tal-kera xieraqa minn Bord imparzjali u indipendenti. Ghaldaqstant anke jekk f' dan il-kaz l-inkwilina tinvoka dan id-dritt, din il-Qorti ma tarax kif ir-rikorrent ser isofri serious hardship a bazi tal-fatt li fuq il-fond de quo tigi stabbilita l-fair rent skond il-ligi.

Illi rigward it-tielet bazi tal-azzjoni odjerna, b' referenza ghad-dritt fondamentali ghad-dgawdija tal-proprjeta sancit fl-Art.37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Artikolu 1 ta' l-ewwel protocol tal-Konvenzjoni, hija gusta l-osservazzjoni tal-intimat li l-Qorti adita ma hijiex il-forum adatt sabiex titqajjem din il-lanjanza. Issa jigi rilevat li, stante li dan il-kaz jitratta dwar rikonoxximent u mhux tehin forzusa ta' proprjeta' huma relevanti uhud mill-konsiderazzjonijiet legali maghmula minn din il-Qorti [sede kostutizzjonali] fil-kawza Anna Fleri Soler et vs Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali et.[11]

In vista tal-premess, it-talba tar-rikorrent sabiex ma jirrikonoxxix lil Dorothy Schembri ma tirrizultax fondata fil-fatt u fid-dritt, u ghalhekk qed tigi michuda. In kwantu ghal kap tal-ispejjez il-Qorti hija tal-fehma li in vista tal-fatt li inizjalment ir-rikorrent kien gustifikat li jirrifjuta li jaccetta l-kera parzjali tal-fond, ghandu jkun hemm temperament favur tieghu.

Ghal dawn il-motivi tichad it-talba; u tordna li l-ispejjez ghandhom jigu sopportati fi kwoti wgwali bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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

[11] Rikors 583/97NC – Deciz 26 Novembru 2003