MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-21 ta' Ottubru, 2005

Rikors Numru. 1610/2001/1

Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali

VS

Carmelo Delia u b'digriet tad-19 ta' Novembru, 2003, Yvonne armla ta' Carmelo Delia u Joseph Delia u Mariella Grech ulied l-imsemmi Carmelo Delia assumew l-atti tar-rikors stante l-mewt ta' Carmelo Delia.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' Carmelo Delia fit-termini ta' l-Artikolu 8 ta' l-Atti dwar id-Djar (Kap 125) fejn issottometta:

Illi fil-11 ta' Settembru 2001 huwa gie notifikat b'ittra ufficcjali prezentata fil-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Settembru 2001 fejn huwa gie interpellat mid-Direttur

ghall-Akkomodazzjoni Socjali "sabiex ghall-finijiet tal-Artikolu 8 ta' l-Att dwar id-Djar tirrikonoxxi bhala inkwilin lil John Shead li llum qed jokkupa l-fond 52/3 St. Ursola Street, Valletta bis-sahha ta' Ordni ta' Rekwizizzjoni Numru 12716 mahrug fit-13 ta' Awissu 1982 u debitament notifikat fil-15 ta' Settembru 1992.''

Illi l-esponent jissottometti illi l-imsemmija talba ghar–rikonoxximent ta' inkwilin m'hux maghruf minnu, wara li l-fond in kwistjoni ilu zmien twil f'idejn il-Gvern hija ingusta u r-rikonoxximent jikkagunalu ''serious hardship'' fit-termini ta' l-Artikolu 8(2) tal-Att Dwar Id-Djar (Kap 125) u dan ghar-ragunijiet segwenti illi qieghdin jigu avvanzati minghajr pregudizzju ghal xulxin:

1. It-talba ghar-rikonoxximent ta' l-inkwilin hija nulla billi fiha l-esponent ma nghata ebda informazzjoni dwar x'inhuma r-ragunijiet oggettivi illi taw lok ghall-bzonn illi is-Sur John Shead imsemmi fl-ittra ufficjali m'hux biss jigi akkomodat fil-fond in-kwistjoni propjeta ta' l-esponent, kif ilu hekk akkomodat ghal zmien twil, izda wkoll jigi nikonoxxut forzatament mill-esponent bhala inkwilin u jakkwista fil-konfront ta' l-esponent mhux biss id-drittijiet kollha illi kienet takkwista persuna illi l-esponent ikun volontarjament irrikonoxxa bhala inkwilin izda wkoll hafna izjed drittijiet minn hekk billi l-inkwilinat ma jithalliex igawdi mid-dispozizzjonijiet li illiberalizzaw l-istitut tal-kera fl-1995. Huwa car illi talba straordinarja bhal din ghahekk kellha tkun spjegata sabiex l-esponent ikun mgharraf dwar x'inhuma r-ragunijiet illi waslu ghaliha u sabiex ikun f'pozizzjoni li jiddefendi ruhu minn dawk ir-ragunijiet illi kif maghmula t-talba jistghu jkunu kemm relevanti ukoll irrelevanti.

2. It-talba ghar-rikonoxximent hija nieqsa mill-proporzjonalita' u tikkonstitwixxi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-esponent kif garantiti mill-Att XIV tal-1987 dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap 319) u partikolarment mill-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol ghall-istess Konvenzjoni billi ma jezisti ebda bzonn socjali pressanti ('pressing social need') illi John Shead illi ilu akkomodat fil-fond ta' l-esponent ghal zmien twil jigi issa wkoll

rikonoxxuut mill-esponent bhala inkwilin tal-fond b'kera ta' erbghin lira (Lm40) fis-sena illi ma ghandha ebda relazzjoni mill-valur reali tal-fond jew mal-gholi tal-hajja u li hija merament simbolika.

3. Illi t-talba ghar-rikonoxximent, tenut kont tal-ligijiet tal-kera li jkunu applikabbli f'kaz li tali rikonoxximent jigi akkordat u tenut kont ukoll tal-fatt, illi ghad illi l-fond in kwistjoni ilu propjeta' tal-esponent mill 1976 meta miet missieru, l-esponent qatt ma kellu l-pussess tieghu u hallas biss it-taxxa tas-successjoni fuqu, jkun leziv tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponent garantiti bl-Artiklu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja billi jkun fil-fatt jikkostitwixxi esproprijazzjoni de facto minghajr kumpens.

4. Illi l-ligi dwar id-Djar (Kap 125) illi fit-termini u in ezekuzzjoni taghha saret it-talba ghar-rikonoxximent hija wkoll leziva tad-dritt fundamentali tal-esponent ghall-protezzjoni kontra d-diskriminazzjoni kif protett bl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja moqri flimkien ma' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol ghall-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-dritt tal-propjeta' billi dik il-ligi moqrija wkoll flimkien mal-ligi dwar id-dekontroll u mal-ligijiet tal-kera, tiddiskrimina bejn is-sidien ta' djar li huma rekwizizzjonati u s-sidien tal-propjeta' l-ohra kollha billi filwaqt illi s-sidien ta' djar rekwizizzjonati huma assoggettati ghat-tehid tal-pussess, hafna drabi perpetwu, tal-propjeta' taghhom u ghall-proceduri biex jirrikonoxxu persuni ohra bhala inkwilini tal-fondi taghhom b'kera merament simboliku, is-sidien tal-propjeta' l-ohra kollha la huma u lanqas ma huma assogettati ghar-rekwizzizjoni tal-propjeta' taghhom. Illi dan it-trattament selettiv, dirett biex sezzjoni zghira tal-popolazzjoni tigi ssugata a spejjez ta' haddiehor illi huwa bil-ligi stess ezenti milli jerfa dan il-piz tikkostitwixxi diskriminazzjoni cara.

5. Illi r-rikonoxximent mitlub jikkaguna ''serious hardship'' lill-esponent fit-termini ta' l-Artikolu 8(3) ta' l-Att dwar id-Djar u l-esponent ghandu jigi awtorizzat biex ma jikkonformax mat-talba ghall-imsemmi rikonoxximent. Dan partikolarment u inter alia peress illi l-Gvern ilu fil-

pussess tal-fond in kwistjoni ghal zmien twil u jekk issa illi l-bini qdiem il-Gvern jithalla jittrasferixxi l-obbligi tal-manutenzjoni tal-fond okkupat li pogga fih hu lill-esponent (u dan ukoll f''sitwazzjoni fejn l-esponent ma jinghatax korrispettiv xieraq- anzi ma jinghata kwazi xejn- ghall-kirja) huwa car illi l-esponent se jsofri 'serious hardship'. Fil fatt huwa sinifikanti u fil-fehma ta' l-esponent abbuziv, illi l-Gvern ntavola t-talba ghar-rikonoxximent biss wara li l-bini qdiem sostanzjalment u dan minkejja illi l-ahhar persuna li liha gie allokat il-fond ilha fih kwazi ghoxrin sena.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet premessi tawtorizzah biex ma jikkonformax ruhu mat-talba ghar-rikonoxximent ta' John Shead bhala inkwlin tal-fond 52/3 St. Ursula Street, Valletta.

Rat ir-**risposta tad-Direttur Ghall-Akkomodazzjoni Socjali** a fol. 7 tal-process fejn eccepixxa:

Illi n-nullita' allegata mir-rikorrent fil-konfronti tat-talba ta' l-esponent hija fittizja stante li taht l-Att dwar id-Djar ma huma mehtiega ebda ragunijiet partikolari dettaljati min-naha tad-Dipartiment ta' l-Akkomodazzjoni Socjali sabiex jiggustitifika azzjoni skond l-Artikolu 8. Tali azzjoni tinsab fid-diskrezzjoni ta' l-esponent.

Illi dan il-kaz, kuntrarjament ghal kif qed jipprova jpingih ir-rikorrent, ma huwa straordinarju xejn izda jinvolvi biss att ta' amministrazzjoni normali u leggittimu minn naha ta' l-esponent.

Illi huwa normali li l-esponent ifittex li johloq rabta diretta bejn is-sid rikorrent, u l-kerrej billi b'hekk il-posizzjoni tal-kerrej tkun aktar fiz-zgur u l-esponent jevita' l-iskarigg amministrattiv illi jkollu joqghod iservi ta' intermedjarju fil-gbir tal-kera, minflok ma' l-kerrej imur dritt ghand is-sid u jghaddilu l-flus direttament. Il-bzonn ta' dawn in-nies huwa konstantement 'bzonn specjali pressanti' – pressanti zgur aktar mill-bzonn tas-sid, illi huwa iffurtunat li ghandu zgur dar wahda fejn joqghod. Daqstant iehor hija

‘pressanti’ il-htiega li d-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali ma jkunx imxekkel b’pizijit zejda fil-hidma tieghu favur dawn in-nies.

Illi l-fatt li l-esponent dam ma ha din l-azzjoni fil-konfront ta’ l-esponent bl-ebda mod ma tfisser li tali azzjoni m’hemmx bzonnha, izda huwa dovut ghal nuqqas ta’ hin u ragunijiet ohrajn, u ghaldaqstant tali dewmien ghandu pjuttost ikompli jissottolinea l-htiega reali li d-Dipartiment igieghel lis-sidien jassumu r-responsabbilta’ tal-gbir tal-flus tal-kera.

Rigward l-ilment ta’ kera baxxa, ir-rikorrent jaf tajjeb li tali fatt, kieku stess huwa minnu, xorta ma jiggustifikax ir-rifjut tar-rikkonoxximent ta’ l-attur. Jekk jidhirlu hekk, ir-rikorrent imissu jipprocedi quddiem il-forum adatt u jittenta jitlob l-iffissar tal-kera xierqa ghall-fond.

Illi ghar-rigward tal-Ligi dwar id-Djar, jekk ir-rikorrent irid jattakka l-kostitituzzjonalita’ ta’ din il-ligi hemm provduti proceduri apposta ghal dan l-iskop, u dan huwa jafu tajjeb. L-esponent pero’ isostni li l-Kap 125 ma tmurx kontra l-Konvenzjoni Ewropea, billi huwa rikonoxxut illi l-Gvern ghandu kull dritt li jipprovdi abitazzjoni lil min jehtiegha skond kriterji fissi. Kull min kien ezenti milli jkollu l-propjeta’ rekwizizzjonata sar hekk ezenti ghal ragunijiet li jinsabu fil-ligi u m’hemm ebda diskriminazzjoni involuta.

Illi r-ragunijiet illi jressaq l-esponent fil-paragrafu 5 tar-rikors ma jikkostitwixxux ‘serious hardship’ ghall-iskopijiet ta’ l-artiikolu 8 tal-Kap.125. Barra minn dan, l-iskuza tal-manuntenzjoni mhix valida ghax is-sid irid dejjem jissorvelja l-propjeta’ tieghu u jara li jekk tkun tinhtieg il-manutenzjoni jew iwettaqha l-inkwilin jew inkellha jwettaqha hu stess u wara jitlob l-ispejjez lill-inkwlin. Jekk dan naqas milli jaghmlu, u jekk anki naqas milli jwettaq ir-riparazzjonijiet straordinarji li seta’ kien hemm bzonn, allura r-rikorrent ma jistax issa jilmenta ma’ l-esponent.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob lil din l-Onarabbli Qorti sabiex joghgobbha tirrespingi ir-rikors odjem.

Rat l-atti kollha tar-rikors u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota tar-rikorrenti;

Kontestazzjoni

Fir-rikors odjern ir-rikorrent Carmelo Delia et qed jitlob li jigi awtorizzat minn dina l-Qorti li ma jikkonformax ruhu mat talba tad-Direttur ghall Akkomodazzjoni Socjali biex jirrikonoxxi lill John Shead bhala inkwlin tal-fond 52/3 St. Ursula Street, Valletta u dana a tenur ta' l-artikolu 8 tal-Kap 125. Dan l-artikolu jipprovdi li meta xi persuni jkunu gew ipprovduti fejn jghammru f'bini mizmum permezz ta' rekwizizzjoni, id-Direttur jista' f'kull zmien, b'ittra ufficjali, jordna lir-rekwizizzjonat li jirrikonoxxi bhala kerrejja lill-persuni li jkunu hekk ipprovduti jew bhala sullokaturi tal-bini, skond il-kaz. Izda fi zmien tletin jum minn meta jigi nnotifikat b'ittra ufficjali r-rekwizizzjonat, b'rikors quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti civili b'kontestazzjoni tad-Direttur, jista' jitlob ghall-awtorizzazzjoni sabiex ma joqghodx ghal dik it-talba.

L-intimat wiegeb li r-rikorrent mhux ser ibati "a serious hardship" ghall-iskopijiet ta' l-artikolu 8 tal-Kap 125. L-ittra ufficjali kienet intbaghtet biex tinholoq rabta diretta bejn is-sid rikorrent u l-kerrej b'hekk il-posizzjoni tal-kerrej tkun aktar fiz-zgur u l-intimat jevita l-iskarigg amministrattiv li jkollu jservi ta' intermedjarju fil-gbir tal-kera.

Fatti

Bhala fatti jirrizulta li l-fond in kwistjoni kien gie rekwizizzjonat u allokat lil John Shead fit-22 ta' Lulju 1983 u dan kien ihallas il-kera lid-Dipartiment ghall Akkomodazzjoni Socjali. Fil-5 ta' Settembru 2001 giet mibghuta ittra ufficjali lill Carmelo Delia fejn id-Direttur esiga r-rikonoxximent ta' John Shead bhala l-inkwilin tal-fond in kwistjoni.

Tikkunsidra

Ir-rikorrent ipprezenta nota fejn elenka u spjega dettaljatament r-ragunijiet ghaliex ihoss li se isofri "a serious hardship" u l-Qorti taghmel riferenza ghaliha a skans ta' ripetizzjoni.

Ir-rikorrent preliminarjament issottometta li hu ma inghata l-ebda informazzjoni dwar x'inhuma r-ragunijiet oggettivi illi taw lok ghall-bzonn li John Shead jigi akkomodat fil-fond tar-rikorrent kif ukoll jigi b'forza rikonoxxut minnu. Illi pero' dawn ir-ragunijiet jirrizultaw mir-risposta ta' l-intimat, mix-xhieda li gew prodotti, kif ukoll mill-istess artikoli tal-ligi u r-rikorrent hu ben konsapevoli tar-raguni ghaliex tinhareg rekwizzjoni u persuna tigi akkomodata f'post, kif ukoll ghaliex issir il-procedura taht l-artikolu 8 tal-Kap 125.

Ir-rikorrent qed jissottometti li t-talba ghar-rikonoxximent forzat ta' John Shead bhala inkwilin f'inkwilinat regolati b'ligijiet antiki u antikwati tal-kera, jikkostitwixxu wkoll ksur tad-dritt ta' propjeta' kif protett mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Artikolu 1 ta' l-ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja. Huwa ghalhekk, jargumenta r-rikorrent, li tali rikonoxximent jikkaguna konsegwenzi horox lir-rikorrent billi m'humiex gustifikati mill-Att dwar id-Djar, mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

Skond l-artikolu 8(3) tal-Kap 125 il-qorti ma taghtix l-awtorizzazzjoni sabiex ma tintlaqax it-talba ghar-rikonoxximent kemm il-darba ir-rikorrent ma jurix b'sodisfazzjon tal-qorti illi jekk huwa joqghod ghal dik it-talba huwa se jbati konsegwenzi horox.

Il-Ligi ma taghtix definizzjoni ta' x'inhuma dawn il-konsegwenzi horox. (Ara sentenza PA JSP M. Scicluna vs C. Esposito noe 30/3/1993). Izda fl-istess hin il-ligi tghid illi m'ghandux jitqies bhala konsegwenza harxa l-fatt illi s-sid ikun irid il-fond rekwizizzjonat ghalih jew ghall-uzu ta' xi hadd mill-familja tieghu (ara xhieda ta' Carmelo Delia fol 12). It-tbatija ta' konsegwenzi horox ghas-sid ghand tigi kunsidrata biss in relazzjoni ghall-persuna li ghandha tigi

rikonoxxuta bhala kerrej u ma tistax tigi kunsidrata l-privazzjoni tal-post jew ta' xi parti minnu (ara sentenza Vol XL11 p 172). Il-harship ghandu jkun relattiv ghar-rikonoxximent ta' dik il-persuna u mhux ghal fatt li l-fond gie rekwizzizjonat (App Vella vs Bugeja 12.7.76; App Doublesin vs Seg. tad-Djar 28.11.75 u App Vincenti vs Farrugia 26.6.67).

Illi t-talba tar-rikorrent hija biss fis-sens li hu qed jitlob li jigi awtorizzat li ma jirrikonoxxiex lill John Shead bhala inwkilin, u ghalhekk, kif irrikonoxxa l-istess rikorrent, hu mhux qed jattakka il-kostituzzjonalita' ta' l-Att dwar id-Djar jew ligijiet ohra. Il-Qorti taqbel li ghalkemm dina l-procedura qed issir a tenur ta' l-imsemmi artikolu 8 ma jfissirx pero li ligijiet ohra, specjalment il-ligijiet dwar id-drittijiet fondamentali – kostituzzjonali u konvenzjonali - m'ghandhomx jigu kunsidrati, meta tigi biex tara jekk ir-rikorrent ser ibati “a serious hardship”. Illi huwa sa daqshekk li l-Qorti tista' tiehu in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet fit-tul li saru f'dan ir-rigward mir-rikorrent fin-nota tieghu.

Ir-rikorrent qed jattakka fost ohrajn it-talba ghar-rikonoxximent ta' John Shead billi qed jissottometti li dan kellu fond iehor ghad-disposizzjoni tieghu meta gie allokat il-fond in kwistjoni. John Shead xehed li qabel ha l-post tar-rikorrent hu kien joqghod fil-post Flat 14, 27 Old Theatre Street, Valletta. Hu kien fil-post b'cens u kien ilu joqghod fil-post 10 snin. Billi dan il-post kien perikoluz minhabba x-xorok u fil-fatt waqa' s-saqaf, inghata post iehor mill-Housing (ara fol 37 u 38). Gie prezentat il-kuntratt ta' cens tat-30 ta' Ottubru 1973 a fol 33 fejn jirrizulta li John William Shead kien ha dak il-post b'cens ghal 17 il-sena.

Illi skond l-artikolu 3 tal-Kap 125 jekk id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali jidhirlu li hu mehtieg jew xieraq li jaghmel hekk fl-interess pubbliku, izda biss bil-ghan biex jipprovdi lin-nies lok fejn wiehed jista' jghammar jew biex jizgura t-tqassim xieraq ta' dawk il-postijiet fejn wiehed jista' jghammar, huwa jista' johrog rekwzizzjoni ghal kull bini, u jista', jaghti struzzjonijiet li jidhirlu li huma mehtiega

jew xierqa sabiex ir-rekwizizzjoni tista' jkollha effett u tkun tista' ssehh.

Illi din il-Ligi, Kap 125, kienet mizura straordinarja u temporanja in vista ta' emergenza u li kienet tipprovvdi ghal interferenza fid-dgawdija tal-propjeta' f'certi cirkostanzi biss u ghall certu zmien limitat, izda li sussegwentement saret permanenti.

Illi f'dan il-kaz jirrizulta mill-provi li ma kienx mehtieg li tigi rekwizzjonata l-propjeta' privata tar-rikorrent sabiex tinghata lill John Shead li diga kellhu propjeta' tieghu. Il-fatt li Shead kellhu hsara fil-proprjeta' tieghu li kienet perikolanti ma kienitx taghti dritt lid Dipartiment li jipprovvdi akkomodazzjoni ahjar lill Shead biex jirranga l-posizzjoni tieghu u dana a skapitu tar-rikorrent. Kien jispetta lill Shead li jirranga l-post tieghu li kellu b'cens, u mhux li l-Awtorita' takkomodah billi ittih post ta' haddiehor

Illi ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma li t-talba tad-Dipartiment ghal rikonoxximent ta' tali persuna bhala inkwilin taht dawn ic-cirkostanzi tikkostitwixxi interferenza mal-esercizzju tad-dritt ta' propjeta' li se tikkawza konsegwenzi horox ghas-sid billi dana ser jigi deprivat mill-propjeta tieghu biex tinghata lill haddiehor li kellu propjeta tieghu.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tilqa' t-talba tar-rikorrent
Bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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