MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-3 ta' Frar, 2012

Appell Civili Numru. 272/1995/1

Paul Borg

v.

Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali u b'digriet tat-12 ta' Ottubru 2010, l-Awtorita` tad-Djar assumiet l-atti tal-kawza minflok id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali;
u Albert Stellini

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni li pprezenta l-attur fit-28 ta' Frar 1995, li taqra hekk:

“Premess illi l-attur huwa 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 numru 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, il-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 in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali li in forza taghha eccepixxa illi:

“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 in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Stellini li in forza taghha eccepixxa illi:

“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 is-sentenza moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta’ Ottubru 2008, li in forza taghha cahdet it-talbiet tal-attur, bl-ispejjez kontra tieghu;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“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.

“Notifika tar-Requisition

“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."

Rat ir-rikors tal-appell tal-attur li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha:

"…timmodifika s-sentenza appellata billi fl-ewwek lok tikkonfermaha inkwantu cahdet l-eccezzjoni dwar il-kompetenza, u fit-tieni lok tirrevokaha u thassaraha inkwantu laqghet l-eccezzjonijiet l-ohra u cahdet it-talbiet tal-attur, u ghalhekk tghaddi biex tilqa' dan l-appell u tilqa' t-talbiet tal-attur, bl-ispejjez kontra l-konvenuti jew min minnhom."

Rat ir-risposta tad-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez kontra l-appellant;

Rat ir-risposta ta' Albert Stellini li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi b'dawn il-proceduri l-attur qed jikkontesta l-hrug ta' ordni ta' rekwizizzjoni fuq fond proprjeta` tieghu fi Triq Birbal, Balzan; l-ordni nharget fit-23 ta' Ottubru 1991. Jirrizulta li fit-12 ta' Jannar 1992, inharget ordni ta' rekwizizzjoni ohra bin-numru 52654. Fl-20 ta' Dicembru 1991, il-fond gie allokat mid-Dipartiment konvenut lill-konvenut l-iehor Albert Stellini bil-kera ta' Lm50 fis-sena. L-attur qed jitlob it-thassir tal-ordni tar-rekwizizzjoni u l-izgumbrament tal-konvenut Stellini mill-fond peress illi dan il-konvenut qatt ma hallsu kera, rrenda l-post zdingat u kkawza fih hsarat konsiderevoli u, fuq kollox, ghax il-procedura tar-rekwizizzjoni ma saritx kif trid il-ligi u kwindi hi nulla u bla effett. L-ewwel Qorti cahdet it-talbiet tal-attur u ma akkoljiet l-ebda wahda mit-tlett aggravji li ressaq l-attur in sostenn tat-talbiet tieghu.

L-attur ressaq appell mis-sentenza u ccentra l-ilment tieghu fuq il-fatt li l-ordni tar-rekwizizzjoni ghandu jitqies null peress illi ma gietx segwita l-procedura korretta; jsostni wkoll li n-nuqqas ta' hlas ta' kera ghal bosta snin kellu jwassal ghall-izgumbrament tal-konvenut Stellini. L-attur f'dan l-istadju, irrinunzja ghal kawzali ta' hsara fil-fond u dan jirrizulta mill-fatt li, fir-rikors tal-appell tieghu, ma ghamel ebda accenn ghal dan l-aggravju.

Trattat l-appell, din il-Qorti tirrileva li fl-Att dwar id-Djar (Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta), in linea ta' principju, l-intiza wara l-hrug ta' ordni ta' rekwizizzjoni ma kienx li l-Istat jiehu proprjeta` jew il-pussess taghha izda li jadotta mizura fejn ikun hemm kontroll tal-uzu tal-proprjeta` fil-forma ta' detenzjoni ta' dik il-proprjeta` fl-interess pubbliku bl-iskop socjali li jittaffa l-problema ta' nuqqas ta' akkomodazzjoni u jigi zgurat kemm jista' jkun ir-rispett fis-socjeta` lejn id-dritt ghall-intimita` tad-dar, liema dritt huwa relatat fil-qrib u dipendenti mid-disponibilita` ta' djar biex l-individwi jkollhom fejn jghixu.

Wara l-emendi li saru bl-Att XXXVII tal-1989, l-Art. 3(1) tal-Kap. 125 gie jaqra hekk:

"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 rekwizizzjoni ghal kull bini, u jista' jaghti struzzjonijiet li jidhirlu li huma mehtiega jew xierqa sabiex ir-rekwizizzjoni tista' jkollha effett u tkun tista' ssehh."

F'din id-disposizzjoni, hemm specifikat l-iskop u l-parametri li ghandhom jidderiegu lid-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali meta jigi biex johrog ordni ta' rekwizizzjoni. Ir-rekwizizzjoni ghandha ssir dejjem fl-interess pubbliku. Izda mhux biss. Il-legislatur jikkwalifika dan l-interess u jispecifika illi rekwizizzjoni ghandha ssir biss bil-ghan li tipprovdi lin-nies lok fejn wiehed jista' jghammar jew bil-ghan li jigi zgurat t-tqassim xieraq ta' dawk il-postijiet fejn wiehed jista' jghammar.

L-Art. 3(1) tal-Kap. 125 kien trattat fis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tat-3 ta' Ottubru 2003 fil-kawza **Edwards pro et noe v. Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali**, fejn inghad hekk:

"Huwa ragjonevolment car li l-ligi qeghda hawn tikkonsidra tliet ipotesijiet indipendenti (i) dik tal-interess pubbliku; (ii) dik tal-provizjoni ta' djar; u (iii) dik tat-tqassim ekwu tad-djar. Logikament pero` "mhux bizejjed illi r-rekwizizzjoni tkun saret inter alia, fl-interess pubbliku, ghaliex ladarba dak il-'public interest' gie limitat bil-kliem 'for providing living accomodation', il-portata tar-rekwizizzjoni giet limitata ghall-iskop tal-abitazzjoni, u mhux ukoll ghal skopijiet ohra ta' interess pubbliku."

Bis-sahha tal-ordni ta' rekwizizzjoni, is-sid jigi dispossessat mill-fond, b'mod illi, minn mindu ssir u sakemm tibqa' ssehh ir-rekwizizzjoni, il-pussess tal-fond u d-disponibilita` ta' dak il-pussess ma hux aktar f'idejn is-

sid izda f'idejn l-awtorita` rekwizizzjonanti (ara **Cassar v. Zammit**, deciza minn din il-Qorti fid-29 ta' Mejju 1959).

L-interess pubbliku hu marbut mal-finalita` ahharija li ghaliha l-proprjeta` tkun sejra tintuza. Pero` anke jekk ikun hekk, id-drittijiet ghandhom jigu kawtelati dejjem.

Fis-sentenza taghha tat-30 ta' Mejju 2003 fil-kawza **Abdilla v. Onor. Segretarju Parlamentari ghall-Ambjent u Artijiet et**, il-Qorti Kostituzzjonali ccitat mis-sentenza taghha [diversament komposta] tat-30 ta' Novembru 2001 fil-kawza fl-ismijiet **Cutajar noe v. Il-Kummissarju tal-Art et** fejn kien inghad hekk:

"Il-Qorti Ewropea fir-rigward tas-sinjifikat tat-terminu 'the public interest' fl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, irriteniet illi 'a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, 'depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest".' Din l-enuncjazzjoni ta' principju fil-kawza James and others (1986) giet ulterjorment elaborata fl-istess gudizzju hekk: "The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken."

Fil-kaz tal-lum, il-Qorti tghid li l-hrug tal-ordni ta' rekwizizzjoni, bhala tali, kienet legittima fl-interess pubbliku sabiex tipprovdi abitazzjoni lill-konvenut Stellini li ma kellux fejn joghqod. Hawn il-Qorti taghmel riferenza ghal kaz **Ghigo v. Malta**, deciza mill-Qorti Ewropea ta' Gustizzja fis-26 ta' Settembru 2006, fejn jinghad hekk:

"In the present case, the Court can accept the Government's argument that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand.

These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 178), were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly-off tenants."

Ovvjament l-istess rekwizizzjoni trid issir b'mod korrett u kif trid il-ligi. L-appellant qed jibbaza l-ilment tieghu fuq il-fatt li hu ma giex notifikat bl-ewwel ordni ta' rekwizizzjoni, u ghalkemm gie notifikat bit-tieni ordni, l-allokazzjoni tal-fond lill-konvenut Stellini saret <u>qabel</u> il-hrug tat-tieni ordni u n-notifika relattiva. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument peress li l-ligi ma tesigix li sid il-fond jigi notifikat qabel l-allokazzjoni tal-fond. Kif inghad, mal-hrug tal-ordni, il-pussess u d-disponibilita` tieghu ma hux aktar f'idejn is-sid, izda f'idejn l-amministrazzjoni li rrekwizizzjonat il-fond. Il-Qorti tal-Magistrati (Malta) b'sentenza li tat fil-11 ta' Gunju 1985, fil-kawza **Farrugia noe v. Aquilina**, qalet li malli jinhareg l-ordni ta' rekwizizzjoni, il-pussess relattiv ghadda f'idejn l-awtorita` kompetenti, avvolja s-sid gie notifikat bl-ordni xi tliet snin wara. L-allokazzjoni lill-konvenut li l-awtorita` kompetenti ghamlet mal-hrug tal-ordni kienet, ghalhekk, valida. L-istess qalet din il-Qorti fil-kawza **Peresso v. Segretarju tad-Djar**, deciza fid-29 ta' Mejju 1997, fejn gie enfasizzat illi jekk l-ordni ta' rekwizizzjoni hija skont il-ligi u nhareg ghall-iskop li trid il-ligi, huwa mmaterjali jekk in-notifika tal-ordni tkunx saret qabel jew wara l-allokazzjoni tal-fond lit-terz. Il-ligi ma tipprefiggix zmien li fih trid issir in-notifika ta' rekwizizzjoni, u l-perjodu stipulat fl-istess ligi sabiex sid jattakka tali ordni jiskatta malli s-sid ikun gie notifikat bl-ordni u mhux meta tohrog l-ordni. Kwindi, meta l-attur gie notifikat bl-ordni tar-rekwizizzjoni, hu seta' jattakka l-hrug tal-istess u dan avvolja l-fond kien gie allokat lit-terz. L-allokazzjoni saret minn u a riskju tal-awtorita` kompetenti, b'mod illi kieku l-attur kien jirnexxilu jwaqqa l-hrug tal-ordni ta' rekwizizzjoni, kienet tispicca wkoll l-allokazzjoni li tkun saret, peress li tkun saret minn awtorita` li ma kellha ebda jedd fuq il-fond. Kwindi l-allokazzjoni li saret qabel in-notifika ma kienet ta' ebda ostakolu ghall-jedd tal-attur li, kif u meta trid il-ligi, jattakka l-hrug tal-istess ordni. Ma hux minnu, allura, li l-attur ma kienx f'pozizzjoni li

jikkontesta l-hrug tal-ordni tar-rekwizizzjoni peress li gie notifikat bih wara li saret l-allokazzjoni.

Ghar-rigward il-hlas ta' kera ossija kumpens, hu risaput illi l-persuna akkomodata f'post rekwizizzjonat ma ghandha ebda relazzjoni mas-sid, sakemm dan ma jirrikonnoxix lill-istess persuna bhala l-inkwilin tieghu. Jekk dan ma jaghmlux, is-sid ma jistax jippretendi hlas tal-kera u ma jistax jilmenta mill-fatt li hu qatt ma rcieva kera. F'dan il-kaz, is-sid ma riedx jirrikonoxxi lill-konvenut Stellini bhala inkwilin, tant li l-attur irrifjuta l-kera li dan il-konvenut ipprova jhallsu, u dan spicca biex fl-2006 iddepozita l-kera taht l-awtorita` tal-Qorti.

Hu pertinenti dak li qalet din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawza **Frendo Azzopardi v. Grech** deciza fis-6 Frar 2008 fis-sens li gej:

*"Lanqas imbaghad ma tista' din il-Qorti tikkonkorda mar-ragonament ta' l-ewwel Qorti illi ghax qatt ma kien hemm rikonoxximent da parti tas-sidien tal-fond u lanqas ma saret il-procedura tar-rikonoxximent, ergo, il-konvenut appellanti ma kellu ebda titolu, lanqas wiehed sui generis. Fl-istat tal-ligi imperanti meta nharget l-Ordni ta' Rekwizizzjoni jinsab provvdut bis-subinciz (1) ta' l-Artikolu 8 ta' l-Att dwar id-Djar illi fil-kaz ta' allokazzjoni ta' persuni f' bini id-Direttur jista' f' kull zmien, b' ittra ufficcjali, jordna lir-rekwizizzjonat li jirrikonoxxi bhala kerrejja lil dawk l-istess persuni. Dan, necessarjament, ifisser skond l-interpretazzjoni tal-Qorti ta' l-Appell kolleggjali in re: "***Carmen Cassar -vs- Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali***" (30 ta' Gunju 1997) illi l-imsemmi subinciz "jaghti diskrezzjoni lid-Direttur li jadotta l-procedura ta' rikonoxximent. Diskrezzjoni li ovvjament jista' jaghzel li jezercita jew li ma jezercitax. Sakemm ma ssirx mid-Direttur din il-procedura permezz ta' l-ittra ufficcjali l-allokazzjoni ma seta' jkollha guridikament l-ebda effett fil-konfront tas-sid li jibqa' jkollu biss relazzjoni mad-Dipartiment li jkun irrekwizizzjona l-fond". Dejjem f' din l-istess decizjoni ssokta pero` jigi puntwalizzat illi "b' danakollu l-attrici ma tehlisx mill-effett ta' l-ordni ta' rekwizizzjoni. Il-fond ma jivvertix fil-pussess taghha imma*

jibqa' f' idejn id-Dipartiment tad-Djar bis-sahha ta' l-istess rekwizizzjoni. Mhux biss. Lanqas jirnexxilha l-attrici tillibera l-fond taghha mill-okkupazzjoni ta' l-istess persuna li lilu jkun gie allokat. Dan jibqa' jokkupah izda b' relazzjoni diretta mad-Dipartiment kif originarjament kien ha l-post u mhux b' relazzjoni diretta ta' inkwilin mas-sid attrici";"

F'dan il-kaz, is-sid gie mitlub jirrikonoxxi lill-konvenut Stellini, u naqas li jikkontesta t-talba kif rikjest fl-Artikolu 8(2) tal-imsemmi Kap. 125, u allura inholoq kuntratt ta' lokazzjoni bejn is-sid u l-konvenut Stellini, u jekk tal-ewwel irid jizgombra lil tal-ahhar mill-fond tieghu, irid jadixxi l-organu gudizzjarju kompetenti ghal dan il-fini. Jibqa' l-kaz, pero`, li anke minghajr it-talba ghar-rikonoxximent, l-ordni ta' rekwizizzjoni tibqa' valida u tant iehor tibqa' valida l-okkupazzjoni tal-konvenut Stellini. Allura anke <u>jekk</u>, kif issottometta l-appellant, in-notifika kienet nulla (ghax saret wara l-allokazzjoni tal-fond lill-konvenut), dan in-nuqqas ma jtellef xejn mil-legalita` u validita` tal-ordni ta' rekwizizzjoni u l-konsegwenzjali allokazzjoni tal-fond.

L-allegazzjoni li l-kera offrut huwa baxx, ma tidholx biex tigi kkunsidrata f'dawn il-proceduri li huma marbuta mal-kontestazzjoni tal-ordni ta' rekwizizzjoni nnifisha.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-attur billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti bl-ispejjez kollha jithallsu mill-istess attur appellant.

< Sentenza Finali >

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