9 ta' Frar, 1988

Imħallef: –

Onor. Joseph A. Filletti B.A. LL.D.

Joseph Muliett

versus

Segretarju tad-Djar

Rekwiżizzjoni, Ordni ta' – Inkwilin – Rikonoxximent – "*Serious Hardship*" – Enfitewsi

Il-Qorti rriteniet li l-obbligu impost fuq is-sid li jirrikonoxxi bħala inkwilin ta' fond rekwiżizzjonat persuna meta dak il-fond ikun detenut mis-sid b'titolu ta' enfitewsi temporanja b'ċens li jkun jeċċedi l-kera ġust ta' l-istess fond jimponi lis-sid għal 'serious hardship', u jintitolah għalhekk li jirrifjuta li jirrikonixxih.

Il-Qorti: –

Rat ir-rikors ta' Joseph Muliett fejn wara li espona bir-rispett:

Illi b'ittra uffiċjali datata 6 ta' Ottubru 1981 is-Segretarju tad-Djar interpella lir-rikorrenti sabiex għall-fini ta' l-artikolu 8 ta' l-Att ta' l-1949 dwar id-Djar, huwa bħala sid jirrikonoxxi bħala inkwilin tal-fond 10, *St. Theresa Street, Marsascala* lil Paul Farrugia li attwalment qiegħed fih fis-saħħa ta' l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni numru 5481 maħruġa bid-data tat-2 ta' Ġunju 1976 u nnotifikata lilu fl-4 ta' Ġunju 1976;

Illi l-esponenti jixtieq jirrileva li huwa kien ħa l-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja b'kuntratt iddatat 26 ta' Novembru 1975 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras li qiegħed jiġi preżentement esebit u mmarkat Dokument A;

Illi kif jidher mill-klawsola numru wieħed ta' l-istess kuntratt huwa qiegħed iħallas ċens fuq l-imsemmi fond fl-ammont ta' tletin lira Maltija (Lm30) fis-sena;

Illi mill-banda l-oħra skond sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-4 ta' Ottubru 1979 fuq rikors fl-ismijiet "Joseph Muliet *vs* Segretarju tad-Djar" il-kera tal-fond in kwistjoni ġie ffissat fl-ammont ta' sbatax-il lira Maltija u ħamsin ċenteżmu (Lm17.50ċ) fis-sena u kwindi l-esponenti jbati konsegwenzi serji kemm-il darba jirrikonoxxi l-inkwilin preżenti;

Għaldaqstant l-esponenti umilment jitlob li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tawtorizzah sabiex ma joqgħodx għat-talba tas-Segretarju tad-Djar ikkontenuta fl-ittra uffiċjali fuq imsemmija;

Omissis;

Ikkunsidrat li bħala fatti m'hemmx diverġenzi ta' rigward. Jirriżulta illi r-rikorrenti akkwista b'titolu ta' enfitewsi

temporanja għaż-żmien ta' sbatax-il sena b'effett mis-26 ta' Novembru 1985 skond kuntratt ta' l-istess data in atti tan-Nutar Joseph Sciberras versu l-ħlas ta' kanone fl-ammont ta' tletin lira Maltija (Lm30) per annum;

L-intimat xehed li l-fond 10, *St. Theresa Street, Marsascala,* ġie rekwiżizzjonat b'*requisition order* numru 5481 bid-data ta' l-24 ta' Settembru 1975, li ġiet innotifikata fid-29 ta' Settembru 1975 u nnotifikata lil Angelo Mifsud (inkwilin preċedenti) fid-29 ta' Settembru 1975. Xehed ukoll li ċ-ċavetta waslet għand id-Dipartiment fis-27 ta' Novembru 1975. Ingħad ukoll li fit-28 ta' April 1976 il-post ġie allokat direttament lil Paul Farrugia. Nel frattemp però jidher li l-post għadda b'enfitewsi mis-sid George Azzopardi għal għand ir-rikorrenti. Id-Dipartiment beda proċeduri ta' rikonoxximent kontra r-rikorrent Joseph Muliet fis-6 ta' Ottubru 1981. L-odjern rikors ġie ppreżentat biex jikkontesta l-proċeduri hekk istitwiti. Fil-fatt ir-rikorrent issottometta fir-rikors tiegħu illi huwa kien irċieva ittra uffiċjali ddatata 6 ta' Ottubru 1981 mingħand is-Segretarju tad-Djar sabiex għall-fini ta' l-art. 8 ta' l-Att 1949 dwar id-Djar huwa jirrikonoxxi lill-inkwilin ġdid Paul Farrugia;

Kien ikun ferm utli li kieku l-intimat, barra mix-xhieda tiegħu tella' b'xhieda lin-nies involuti fosthom iċ-ċenswalist/sid preċedenti u esebixxa d-dokumenti relattivi għall-ordni ta' rekwiżizzjoni. Minn dana kollu però m'għamel xejn ħlief xehed hu;

Sar rikors quddiem ir-*Rent Regulation Board* biex jiġi ffissat il-*"fair rent"*. Illum il-kera illi qiegħed jitħallas minn Paul Farrugia huwa ta' Lm12.50,0 fis-sena. Fl-istess waqt, il-Bord tal-Kera awmentah għal Lm17.50,0. Barra minn hekk, jirriżulta

illi r-rikorrent qiegħed sal-lum iħallas ċens bir-rata ta' Lm30 per annum. Kjarament għalhekk jidher illi li kieku r-rikorrenti kellu jirrikonoxxi bħala inkwilin tiegħu lil Paul Farrugia, huwa jkun qiegħed jissovvenzjona parti mill-ħlas tal-kera tiegħu peress illi jkun irid joħroġ minn butu d-differenza dovuta lid-direttarju jew sid iċ-ċens biex jiddimostra li ma kienx lest iħallas dina d-differenza biex jakkomoda lill-inkwilin li lilu ġie allokat il-fond mid-Dipartiment. L-intimat ma ressaqx provi adegwati biex juri li r-rikorrent ħa riskju skalkolat meta akkwista post b'ċens milqut b'rekwiżizzjoni. Il-provi anzi juru lil r-rikorrent akkwista l-fond b'ċens **qabel** ma ġie servut b'xi avviż dwar il-fatt li l-fond *de quo* kien kolpit b'rekwiżizzjoni;

L-intimat issottometta li bir-rikonoxximent, ir-rikorrent ma jkun qiegħed isofri l-ebda *"serious hardship"* fit-termini tal-liġi. Il-Qorti ma taqbilx ma' dina s-sottomissjoni. Iċ-ċenswalista diġà sofra meta sab li l-fond ma jistax igawdih hu għaliex ġie direttament allokat lil terza persuna. Li tikkonstrinġih, ukoll li jirrikonoxxi l-inkwilin b'kera **anqas min-nofs** bir-rata ta' ċens dovuta minnu lis-sid huwa każ ieħor. Ir-rekwiżizzjoni hija koperta mil-liġi iżda hemm riżervi fil-liġi biex kemm jista' jkun ma jiġix ukoll aggravat il-*"hardship"* li f'ħafna każi twassal magħha tali ordni lis-sid li jkun. Mela r-rikonoxximent huwa ħaġa, u l-kondizzjonijiet inerenti jew impliċiti li jista' jġib miegħu tali rikonoxximent huwa ħaġ'oħra. Li kieku r-rikorrenti ma kellu xejn x'jobbjetta għall-allokazzjoni effettwata mis-Segretarju tad-Djar, allura huwa kien ikollu jbaxxi rasu għal-liġi u jirrikonoxxih. Li jkollu però wkoll iħallas hu stess nofs iċ-ċens dovut u oltre lis-sid biex jirrikonoxxi lill-inkwilin hekk akkomodat ikun jikkostitwixxi tassew is-*"serious hardship"* imsemmi mil-liġi. Ir-rikorrenti xehed li l-mezzi tiegħu huma baxxi u għandu wkoll familja xi jmantni u li l-fond akkwistah biex joqgħod hu fih;

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċidi billi tilqa' t-talba tar-rikorrenti kontra l-intimat kif dedotta fir-rikors bl-ispejjeż kontra l-istess intimat.