13 ta' Mejju, 1992

Imħallfin: **–**

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.

Perit Arkitett Edwin Delia *et*

versus

Segretarju tad-Djar illum magħruf bħala Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali

Rekwiżizzjoni ta' Fond – Bidla fid-Destinazzjoni – Konsegwenzi – Rifjut ta' Rikonoxximent mis-Sid ta' l-Inkwilin

Bidla fid-destinazzjoni tal-fond, wara r-rekwiżizzjoni, għandha konsegwenzi ekonomiċi jekk kemm-il darba l-fond li qabel ikun qed jirrendi kera bħala fond kummerċjali jew anki bħala uffiċċju jew ċentru soċjali assoċjattiv jiġi assenjat għal skop residenzjali. Din it-tip ta' bidla ġiet ikkonsidrata li minnha nnifisha ġġib konsegwenzi gravi negattivi għas-sid tal-fondi, u għalhekk tiġġustifika r-rifjut tiegħu li jirrikonoxxi l-inkwilin li jiġi allokat il-fond biex jgħix fih.

Il-Qorti: – Rat:

Ir-rikors sar għat-termini ta' l-artikolu 8 Kap. 125 biex il-Qorti tawtorizza lir-rikorrenti biex ma jirrikonoxxux bħala inkwilini lil Paul Mizzi, Saviour Scicluna, Alfred Zammit, Carmelo O'Brien u Henry Borg ta' l-appartamenti mmarkati internament *1*, *2*, *3* u *4*, u *l*-kantina, *kif* il-fondi numri, *9*, *9A* u 9B f'Strada Merkanti Valletta, ġew maqsuma mill-intimat wara li rrekwisizzjonahom bl-ordni numru 15041 – u dan għaliex altrimenti huma jbatu konsegwenzi gravi – kif jgħid is-sub-inċis (3) ta' l-imsemmi artikolu 8;

Fl-24 ta' Frar, 1983 l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ma laqgħetx it-talba tar-rikorrenti, u, fost ħwejjeġ oħra qalet:

"Illi r-raġunijiet li fuqhom ir-rikorrenti jibbażaw it-talba tagħhom huma dawn: –

(1) il-fondi in kwistjoni ilhom għal ħafna snin mikrija għal skop kummerċjali, u kien fuq dan il-kriterju li l-fondi ġew stmati għall-fini tad-denunzja tal-wirt (ta' Carmelo Delia fl-1961, u ta' Paolina Busuttil fl-1970) u t-taxxa ġiet imħallsa konformement;

(2) jekk ir-rikorrenti jiġu kostretti jbiddlu d-destinazzjoni tal-fondi (minn wieħed ta' kummerċ għal wieħed ta' abitazzjoni) ikollhom preġudizzju gravi billi l-kera jiġi sostanzjalment ridott għas-snin li ġejjin u l-***income*** jonqsilhom ħafna;

(3) bis-suddiviżjoni tal-fondi f'ħames kirjiet separati l-fond ġie konvertit f'kerrejja, u dan jiddiprezza l-valur tal-fond;

(4) *il-"fair wear and tear" li għalih* irid jirrispondi s-sid;

Omissis;

L-ewwel aggravju ma għandu x'jaqsam assolutament xejn mar-rikonoximment ta' l-okkupanti tal-fondi in kwistjoni bħala *inkwilini, imma huma konsegwenza diretta tar-rekwiżizzjoni u* jipperduraw sakemm din tkun għadha isseħħ indipendentement mir-rikonoxximent imsemmi. Tant hu hekk li l-fondi ġew stmati bħala uffiċini qabel ma ġew rekwiżizzjonati, u l-valur tagħhom skond l-istess rikorrent ġie ridott meta miet missierhom, Joseph Delia, kawża ta' l-istess rekwiżizzjoni. Dwar it-tieni aggravju, dan huwa wkoll konsegwenza diretta tar-rekwiżizzjoni fid-dawl tal-prinċipji legali hawn fuq imsemmija, u jibqa' jipperdura sakemm iddum fis-seħħ l-istess ordni u mhux bħala effett tar-rikonoxximent ta' l-okkupati bħala inkwilini. It-tibdil fid-destinazzjoni tal-fondi in kwistjoni sar mill-awtorità rekwiżizzjonanti, kif kellha dritt li tagħmel u l-okkupanti bl-ebda mod ma jiddeterminaw dak il-kambjament. Anzi donnu japplika dak li qalet din il-Qorti (diversament presjeduta fil-kawża "A.I.C. Eric Mamo *vs* Segretarju tad-Djar" 30 ta' Jannar, 1973, "taħt ċertu aspett, il-posizzjoni (tar-rikorrenti) tista' timmeljora, għaliex fil-waqt li vis-a-vis mas-Segretarju tad-Djar ir-rikorrenti

jistgħu jkollhom (avolja fi grad ristrett minħabba l-liġijiet viġenti tal-kera) il-possibilità li jaġixxu għar-ripreża tal-fond fil-każi kkontemplati mil-liġi'';

Illi dwar it-tielet aggravju, *flats* ta' erba' ħamest ikmamar kull wieħed, u indipendenti minn xulxin, qajla tista' ssejjħilhom kerrejja fis-sens li jridu jikkonnotaw ir-rikorrenti. Dwar ir-raba' aggravju, il-''*fair wear and tear*'' għandu jkun inqas fil-fondi okkupati bħala residenza, milli kieku l-istess fondi kellhom jintużaw bħala uffiċini, u dana għar-raġunijiet ovvji; jużawhom aktar nies kieku kienu uffiċini u b'inqas attenzjoni milli jużawhom membri ta' familja waħda, bil-kap tal-familja responsabbli *li jara li huwa u l-membri tal-familja tiegħu jużaw* il-post b'kura u attenzjoni;

Illi għalhekk ir-raġunijiet avvanzati mir-rikorrenti bħala bażi biex jingħatalhom il-permess kontemplat *fl-artikolu 8(2) ta'* l-Att Numru, II ta' l-1949, ma jġibux għas-***''serious hardship''*** kontemplat fl-istess artikolu, kemm-il darba huma jirrikonoxxu lill-okkupanti tal-fondi in kwistjoni bħala inkwilini'';

Ir-rikorrenti appellaw prinċipalment għaliex il-fondi rekwiżizzjonati kienu kollha destinati għall-kummerċ u jekk isiru residenzjali jonqsu sensibbilment mill-valur tagħhom;

Huwa biżżejjed magħruf u paċifiku fil-ġurisprudenza li akkumulat fuq din il-liġi speċjali proklamata fl-1949, – illum il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet, – illi l-intimat, wara li jkun irrekwiżizzjona fond, fl-interess pubbliku, huwa jista' jbiddel in-natura ta' l-użu li jkun qed isir mill-fond fil-mument tar-rekwiżizzjoni. **Din il-bidla fid-destinazzjoni tal-fond, wara**

r-rekwiżizzjoni, għandha konsegwenzi ekonomiċi jekk kemm-il darba l-fond li qabel ikun qed jerrendi kera bħala fond kummerċjali jew anki bħala uffiċju jew ċentru soċjali assoċjattiv, jiġi assenjat mid-Direttur ta' Akkomodazzjoni Soċjali għal skop residenzjali;

Dan qed jingħad għaliex l-intimat, f'dan il-proċess, bħal ma għamel f'diversi proċessi oħra simili jippersisti li jesponi illi dawn il-konsegwenzi jidderivaw mir-rekwiżizzjoni u mhux mill-assenjazzjoni tal-fond u r-rikonoxximent *furzat ta' l-inkwilin li* l-intimat daħħal fil-fond jew fondi. U dan anki meta f'dan il-każ, il-fondi kienu ġew rekwiżizzjonati ftit wara li kienu reġgħu nbnew fl-1958 u użati bħala uffiċini tal-Gvern – mill-Ministeru tal-Kummerċ u mill-*Malta Government Tourist Board* – u li l-awturi tar-rikorrenti kienu rrikonoxxewhom. Meta dawn ivvakaw, il-fondi reġgħu ġew rekwiżizzjonati, u r-rikorrenti kontra **dik** ir-rekwiżizzjoni m'għamlu xejn u kien biss **wara** li huma ġew mitluba li jirrikonoxxu l-inkwilini *msemmija fir-rikors*, li huma ppreżentaw il-proċedura preżenti biex jevitaw il-konsegwenzi gravi li dak ir-rikonoxximent iġibilhom;

L-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fis-sentenza tagħha tal-31 ta' Marzu, *1977*, fl-ismijiet "*Wisq Reverendu Monsinjur* Professur Salvatore Grima *vs* Segretarju tad-Djar", (ikkonfermata minn din il-Qorti fid-29 ta' Jannar, 1990) rigward il-bidla fid-destinazzjoni tal-fond, mill-intimat, wara li jirrikwiżizzjona fond, qalet:

"Illi d-distinzjoni l-oħra li l-Qorti tixtieq tagħmel *hi dik bejn* is-sid *in buona fede* li ġenwinament kien minn dejjem qabel jikri l-fond bħala uffiċċju (stat ta' fatt posittiv materjalment

konstatabbli) u ieħor li, sempliċement għax jirċievi ittra uffiċjali għar-rikonoxximent, joħroġ bil-pretest li issa jrid jibda jikri bħala uffiċċju, jew għal skop kummerċjali, fond, minn dejjem, qabel mikri għal skop ta' abitazzjoni, fejn il-kera huwa ristrett bil-liġi";

Fil-każ preżenti, ma jistax ikun hemm dubju fuq daqshekk, għaliex il-fond għamlu żmien konsiderevoli użati bħala uffiċċji mill-Gvern stess u qatt ma kienu ntużaw għall-abitazzjoni;

Fl-imsemmija sentenza ta' din il-Qorti – (Grima *vs* Segretarju tad-Djar) din it-tip ta' bidla fid-destinazzjoni ta' fond rekwiżizzjonat ġiet ikkonsidrata li minnha nnifisha ġġib konsegwenzi gravi negattivi għas-sid tal-fondi, u għalhekk tiġġustifika r-rifjut tiegħu li jirrikonoxxi l-inkwilin li jiġi allokat il-fond biex jgħix fih; – u dan naturalment, f'dawk il-każi, fejn dan isir mill-intimat, wara li jkun ir-rekwiżizzjona fond li normalment ma jkunx wieħed li jkun destinat bħala residenza u għall-abitazzjoni. U nġabet ebda raġuni valida għaliex din il-Qorti m'għandhiex issegwi dak li ġie minnha deċiż fis-sentenza msemmija;

Għaldaqstant is-sentenza appellata qed tiġi rrevokata u t-talba tar-rikorrenti akkolta u l-Qorti teżentahom milli jirrikonoxxu l-persuni li l-intimat poġġa fil-fondi msemmija rikonoxximent bħal dak iġibilhom konsegwenzi gravi;

L-ispejjeż għall-intimat.