6 ta' Ottubru, 1997

Imħallef:-

Onor. Albert J. Magri B.A., LL.D.

Emanuel Ellul

versus

Markiża Agnes Gera de Petri, Direttur Reġistru Pubbliku u dana ukoll fil-kwalità tiegħu ta' *Land Valuation Officer*, u Direttur Akkomodazzjoni Soċjali

Dekontroll- Ċertifikat ta' - Ordni ta' Rekwiżizzjoni

L-attur aġixxa biex jiġi ddikjarat null u bla effett ċertifikat ta' Dekontroll maħruġ mid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku għaliex allega l-attur iċ-ċertifikat inħareġ wara li l-konvenuta jew rappreżentanti tagħha taw informazzjoni qarrieqa jew erronea.

Il-Qorti sabet illi f'ebda mument il-konvenuta jew rappreżentant tagħha ma kienu għamlu xi dikjarazzjoni erronea jew qarrieqa u għalhekk fil-meritu ġew miċħuda t-talbiet attriċi.

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni pprezentata fit-3 ta' Frar, 1993 li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta li hu, flimkien ma' martu bintu, jgħix fil-fond 46/7 Triq San Kristofru, il-Belt Valletta, liema flat kien ġie allokat lilu fl-10 ta' Lulju, 1975, wara li kienet ħarġet *Requisition Order* bin-numru 27650; illi fis-17 ta' Jannar, 1991 il-konvenut Markiża Agnes Gera de Petri ottjeniet mingħand il-konvenut Direttur tar-Reġistru Pubbliku ċertifikat ta' Dekontroll fuq il-blokk tal-*flats* kollha li hemm 46, Triq San Kristofru, il-Belt u bħala riżultat id-Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali irtira l-imsemmi *Requisition Order*, u issa, bis-saħħa ta' l-avviż numru 827/91NC il-konvenuta Markiża Agnes Gera de Petri qed titlob l-iżgumbrament ta' l-istanti u l-familja tiegħu mill-imsemmi fond 46/7, Triq San Kristofru, il-Belt; illi d-Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali qed jinsisti li l-imsemmi dekontroll ġie ottenut fuq informazzjoni erronea u qarrieqa u qed isostni li hu ġie kostrett jirtira r-*Requisition Order* relattiv minħabba tali ċirkostanzi; talab li din il-Qorti:

Tiddikjara li d-dekontroll tas-17 ta' Jannar, 1991 relattiv għall-blokk *flats* 46, Triq San Kristofru, il-Belt u speċifikatament għall-*flat* numru sebgħa (7) fl-istess blokk ġie maħruġ wara li l-konvenuta Markiża Agnes Gera de Petri jew rappreżentant tagħha taw informazzjoni erronea u qarrieqa;

Tiddikjara li tali dekontroll hu null u bla effett;

Tordna lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u dana ukoll fil-kwalita tiegħu ta' *Land Valuation Officer*, iħassar il-*flat* sebgħa (7) fil-blokk ta' *flats* bin-numru 46, Triq San Kristofru, il-Belt, mil-lista tal-fondi li huma dekontrollati;

Tiddikjara id-*Derequistion Order* maħruġ mid-Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali fir-rigward ta' dak li ġara bħala intempestiv u għaldaqstant null u bla effett;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, jew min minnhom, liema konvenuti jibqgħu mħarrka għas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda ta' l-attur;

Rat in-nota tal-konvenuta Markiża Agnes Gera de Petri ppreżentata fis-17 ta' Frar, 1992 li permezz tagħha eċċepiet:

Fl-ewwel lok in-nullità taċ-ċitazzjoni stante li ma hemmx spjegat b'mod ċar u inekwivoku l-informazzjoni erronea, qarrieqa u falza li hija suppost tat lill-Awtoritajiet Governattivi u tali fatt jarreka preġudizzju serju fid-difiża tagħha għax jagħmilha impossibbli għaliha li tkun taf bl-eżattezza dak li ġie allegat fil-konfront tagħha;

In linea preliminari ukoll in-nullità taċ-ċitazzjoni stante li ma ġietx preċeduta b' ittra uffiċjali kontra l-konvenuti l-oħra, id-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u d-Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali;

In-nuqqas ta' ġurisdizzjoni ta' dina l-Qorti li tissindika l-aġir tad-Direttur tar-Reġistru Pubbliku ħlief bil-mod u mezzi previsti fl-Ordinanza tad-Dekontroll;

Fil-meritu, li hija bl-ebda mod ma tat informazzjoni erronea, qarrieqa u falza la lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lanqas lid-Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali u għalhekk it-talbiet ta' l-attur kontra tagħha għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenuta;

Rat in-nota tad-Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali ppreżentata fis-17 ta' Frar, 1993 li permezz tagħha eċċepixxa:

Il-*lis alibi pendens* stante kawża oħra pendenti fuq l-istess meritu (Ċitaz. nru. 62/93 AD appuntata 16/4);

Illi huwa jaqbel mal-veraċità tal-fatti kif esposti mill-attur;

Illi huwa jirrimetti ruħu għad-deċiżjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut Direttur ta' l-*Akkomodazzjoni Soċjali*;

Rat in-nota tad-Direttur tar-Reġistru Pubbliku ppreżentata fis-26 ta' Frar, 1993 li permezz tagħha eċċepixxa:

Preliminarjament in-nuqqas fiċ-ċitazzjoni stante li l-esponent fil-kwalità tiegħu premessa mhux l-uffiċjal inkarigat mir-reġistrazzjoni tad-dokumenti in kwistjoni u għalhekk mhux il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża;

Subordinatament l-eċċezzjoni tal-*lis alibi pendens*, minħabba li fuq l-istess oġġett tressqet kawża oħra *fl-ismijiet* **Carmel Tabone** ***versus*** **Agnes Gera de Petri** ***et***, Ċitaz nru. 62/93, quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, presjeduta mill-Onorevoli Imħallef Anton Depasquale, u li tinsab differita għas-16 ta' April, 1993;

Fil-meritu, illi huwa aġixxa konformament mal-liġi in materia u partikolarment ma' l-artikolu 3 ta' l-Ordinanza li

Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158);

Fi kwalunkwe każ l-esponent jirrimetti ruħu għall-provi, partikolarment dwar in-natura ta' l-informazzjoni allegatament erronea u qarrieqa, mogħtija mill-konvenuta Agnes Gera de Petri;

Illi jekk jirriżulta li ngħatat informazzjoni allegatament erronea u qarrieqa, l-esponent la kien parteċipi biex din l-informazzjoni hekk tingħata u wisq anqas strumentali biex ir-rilaxx taċ-Ċertifikat ta' Dekontroll tas-17 ta' Jannar, 1991, ikun affett kif allegat;

Illi l-Kap. 158 - artikoli 6 u 8 - ipprospettaw kemm ir-rimedju kif ukoll is-sanzjoni f'każ li Ċertifikat ta' Dekontroll ma jinħariġx skond il-liġi, u/jew f'każ li jinħareġ affettat minn tagħrif li jkun falz f'xi partikolarità sostanzjali;

Illi huwa m'għandux ibati spejjeż;

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenut Direttur tar-Reġistru Pubbliku;

Rat is-sentenza tagħha tal-25 ta' Marzu, 1993 meta din il-Qorti, diversament presjeduta, laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta Gera de Petri u b'hekk iddikjarat iċ-ċitazzjoni nulla billi ma tikkonformax mal-liġi;

Rat is-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tal-21 ta' April, 1995 li permezz tagħha, wara li ċaħdet l-eċċezzjoni ssollevata mill-konvenuta Gera de Petri, irrevokat is-sentenza fuq imsemmija u rrimettiet l-atti lil din il-Qorti biex il-kawża tiġi trattata u deċiża skond il-liġi;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuta Gera de Petri ppreżentata fil-21 ta' Novembru, 1995 li permezz tagħha eċċepiet:

Ir-*res judicata* għat-tenur tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-21 ta' April, 1994 fil-kawża fl-ismijiet **Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali *et vs* Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici**, Ċitaż, nru. 415/93 GMA, kopja ta' liema hija hawn esebita;

In-nuqqas ta' interess ta' l-attur, stante li bl-Att III ta' l-1995 u l-leġislazzjoni preżentament pendenti fil-Parlament dwar l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera, il-proprjetajiet ġew kollha dekontrollati;

Rat il-verbal ta' l-udjenza tal-21 ta' Frar, 1996 meta il-konvenuta Gera de Petri, wara li ddikjarat li fir-rigward ta' l-eċċezzjoni ulterjuri tagħha, tistrieħ fuq is-sentenza esebita u li għalhekk ma kellhiex aktar provi xi tressaq. Il-Qorti għalhekk tat lill-partijiet il-fakoltà li jippreżentaw noti ta' osservazzjonijiet dwar din l-eċċezzjoni;

Rat id-digriet tagħha tad-29 ta' April, 1996 li permezz tiegħu, wara talba tal-konvenuta Gera de Petri, issospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza;

Rat in-nota tal-konvenuta Gera de Petri ta' l-24 ta' Ġunju, 1996 li permezz tagħha irtirat l-eċċezzjoni ulterjuri tar-*res judicata* minnha ssollevata fil-21 ta' Novembru, 1995;

Rat id-digriet tagħha tat-13 ta' Jannar, 1997 li permezz tiegħu ordnat li l-attur jippreżenta fi żmien tliet ġimgħat mid-data ta' l-udjenza, kopji uffiċjali tax-xhieda kollha u dokumenti formanti parti mill-kawża fl-ismijiet **Tabone *vs* Gera de Petri**

et, Ċitaz. nru. 69/93 GCD u dan in vista tad-dikjarazzjoni ta' l-attur li dawn huma l-uniċi provi li xtaq iressaq;

Rat id-dokumenti esebiti. Semgħet ix-xhieda prodotta. Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-kontendenti;

Ittrattat il-kawża;

Ikkunsidrat:

Illi fis-17 ta' Jannar, 1991 il-konvenuta Markiża Agnes Gera de Petri, bħala proprjetarja tal-blokk ta' appartamenti bin-numru 46, Triq San Kristofru, il-Belt, ottenjeniet ċertifikat ta' dekontroll ta' l-istess blokk ai termini tal-provvedimenti ta' l-artikolu 3C ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158);

Illi l-artikolu fuq imsemmi jawtorizza lill-Uffiċjali tal-Valutazzjoni ta' l-Artijiet li, fuq talba magħmula mill-proprjetarju ta' fond, jirreġistra bħala dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll kull dar ta' abitazzjoni li tkun kompluta jew lesta għall-użu wara li tkun daħlet fis-seħħ l-Ordinanza, billi jsir bdil strutturali li jbiddel dar ta' abitazzjoni waħda jew iżjed f'numru akbar ta' djar ta' abitazzjoni;

Ġara li ftit qabel ma ġiet preżentata l-applikazzjoni li waslet għal ħruġ taċ-ċertifikat fuq imsemmi, il-konvenuta kienet, tramite l-Perit G. Aquilina, esegwit xogħlijiet strutturali f'parti mill-imsemmi blokk b'mod li żewġ appartamenti (minn ħdax il-appartament eżistenti) ġew maqsuma fi tnejn kif ukoll saru xi xogħlijiet oħra sabiex dawn jiġu reżi abitabbli, u għalhekk issa kien hemm tlettax-il appartament. Oriġinarjament ġew preżentati żewġ applikazzjonijiet għad-dekontroll limitatament għall-*flats* milquta bit-tiswijiet. Iżda dawn l-

applikazzjonijiet ġew sostitwiti billi l-konsulent tal-konvenuta Gera de Petri kien tal-fehma u f'dan kien sostnut mill-istess *Land Valuation Officer* li l-artikolu 3C seta' jolqot il-blokk kollu. Effettivament, wara li saru l-verifiki meħtieġa mill-Perit inkarigat mill-istess *Land Valuation Officer*, u ġie stabbilit li dak li kien ġie allegat fit-talba għal ħruġ tad-dekontroll kien minnu, ġie rilaxxat iċ-ċertifikat ta' Dekontroll li issa kien jolqot il-blokk kollu ta' appartamenti formanti parti mill-fond 46, Triq San Kristofru, il-Belt;

Bħala konsegwenza tal-ħruġ ta' dan id-dekontroll, ir-*Requisition Order li kienet maħruġa fil-konfront ta'* l-appartament numru 7 fl-imsemmi blokk li kien okkupat mill-attur u l-familja tiegħu ġie rtirat. Il-konvenuta għalhek istitwit proċeduri għall-iżgumbrament ta' l-attur billi dan issa kien qed jokkupa l-fond bla ebda titolu. Dawn il-proċeduri għadhom pendenti, jistennew l-eżitu ta' dawn il-proċeduri;

Ikkunsidrat:

Illi l-attur b'dawn il-proċeduri qed jallega li ċ-ċertifikat ta' dekontroll fuq imsemmi ġie maħruġ wara li l-konvenuta Markiża Agnes Gera de Petri jew rappreżentant tagħha, taw informazzjoni erronea u qarrieqa lill-*Land Valuation Officer* u konsegwentement tali ċertifikat irid jiġi ddikjarat null u bla effett ai termini ta' l-artikolu 8 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan l-artikolu jipprovdi li kull min, xjentement jew bi traskuraġni kbira, jagħmel xi dikjarazzjoni jew jagħti xi tagħrif li jkun falz f'xi partikolarità sostanzjali, jeħel meta jinstab ħati multa jew priġunerija u kull reġistrazzjoni ottenuta b'dan il-mod tkun nulla u bla siwi u l-Qorti li tkun tat is-sentenza għandha tordna t-taħsir tagħha;

Minn dan naraw li l-bażi taċ-ċitazzjoni huwa l-allegat qerq

ta' l-applikanti Markiża Gera de Petri fl-applikazzjoni għall-ħruġ taċ-ċertifikat ta' dekontroll. Għalhekk jispetta lill-attur li jipprova tali qerq u li dan il-qerq kien materjali fil-ħruġ taċ-ċertifikat relattiv. Mhux qed tiġi kontestata d-diskrezzjoni tal-*Land Valuation Officer* fl-interpretazzjoni ta' l-artikolu relattiv għall-ħruġ taċ-ċertifikat fuq imsemmi. Infatti, dan jidher ċar ukoll min-nota ta' osservazzjonijiet ippreżentata mill-attur fejn jingħad espressament li "id-dekontroll tal-*flat* ... ġie ottenut b'mezzi dubbjużi u mhux konformi mal-liġi". Il-Qorti għalhekk trid tindirizza l-indaġini tagħha limitatament għal dan l-aspett tal-kwistjoni u kull kwistjoni oħra konċernanti l-interpretazzjoni ta' l-artikolu 3C ta' l-Ordinanza u d-diskrezzjoni tal-*Land Valuation Officer* mhux relevanti għas-soluzzjoni tal-vertenza u kwindi trid tiġi skartata;

Illi fl-ewwel lok għandu jiġi rrilevat li l-azzjoni ta' l-attur hija bbażata u tiddependi prinċipalment fuq allegazzjoni li qed issir minn wieħed mill-konvenuti u ċjoè d-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali billi fil-premessi taċ-ċitazzjoni l-attur jgħid espressament li dan "qed jinsisti li l-imsemmi dekontroll ġie ottenut fuq informazzjoni erronea u qarrieqa". Dan l-istess konvenut, qed jiġi allegat, "ġie kostrett jirtira r-*Requisition Order* (li kienet tolqot l-appartament okkupat mill-attur) minħabba tali ċirkostanzi". L-istess Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali, fin-nota ta' eċċezzjonijiet tiegħu, assoċja ruħu ma' din l-allegazzjoni ta' l-attur billi hu ddikjara li "jaqbel mal-veraċità tal-fatti kif esposti mill-attur";

Għalhekk proprjament hija l-allegazzjoni tad-Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali dwar l-aġir qarrieqi tal-konvenuta Gera de Petri, li tħoll u torbot is-suċċess ta' l-attur fil-proċeduri odjerni;

Issa f'dan ir-rigward ma tistax ma ssirx referenza għas-

sentenza ta' din il-Qorti tal-21 ta' April, 1994 li llum ormai tifforma ġudikat, fil-kawża fl-ismijiet **Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali** *et vs* **Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici**. F'dawk il-proċeduri ż-żewġ konvenuti odjerni ċjoè d-diretturi rispettivi, wara li allegaw li ċ-ċertifikat ta' dekontroll numru 27628/91 rigwardanti l-blokk fuq imsemmi, ġie reġistrat fuq informazzjoni erronea u falza provduta mill-konvenuta Gera de Petri, talbu li tali reġistrazzjoni tiġi ddikjarata nulla u ineffettiva. Il-Qorti, wara li eżaminat dettaljatament iċ-ċirkostanzi li waslu għar-reġistrazzjoni fuq imsemmija ċaħdet it-talbiet attriċi billi esprimiet ruħha hekk:

"Dina l-Qorti m'għandha l-ebda dubbju illi l-konvenuta u żewġha aġixxew biex jiddekontrollaw il-fond billi approfittaw ruħhom, biex jingħad hekk, mill-fatt illi d-dipartiment kien għadu ma rrintraċċjax min huma s-sidien preċiżi ta' l-istess fond biex b'hekk jinnotifikahom bl-ittra uffiċjali għar-riknoxximent. B'daqshekk il-Qorti ma ssib illi sar l-ebda aġir illeċitu jew illegali u wisq anqas frawdolenti. Jingħad ukoll illi l-attur Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali bl-ebda mod ma pprova l-allegazzjoni tiegħu kif tidher fiċ-ċitazzjoni fis-sens illi l-imsemmi Dekontroll Numru 27628/91 ġie reġistrat fuq informazzjoni erronea u falza pprovduta mill-konvenuta lill-attur Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali, li sussegwentement ma oġġezzjonax għar-reġistrazzjoni ta' l-imsemmi fond bħala dekontrollat";

Permezz ta' din is-sentenza kull element ta' qerq allegatament adoperat mill-konvenuta Gera de Petri fil-konfront tad-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali huwa definittivament eskluż, iżda fil-proċeduri odjerni l-allegazzjoni ta' qerq mhux limitata biss għal xi dikjarazzjoni erronea jew qarrieqa fil-konfront ta' l-istess Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali, iżda hija iżjed ampja. In effetti qed jiġi allegat li b'mod

ġenerali r-reġistrazzjoni ġiet ottenuta b'tali dikjarazzjoni erronea jew qarrieqa mingħajr ma qed jiġi speċifikat fiċ-ċitazzjoni lil min saret tali dikjarazzjoni. In effetti waqt is-smigħ tal-provi rriżulta li l-enfasi issa tpoġġa fuq id-dikjarazzjoni li saret lil *Land Valuation Officer* fl-okkażjoni ta' l-applikazzjoni għar-reġistrazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni bħala proprjetà mneħħija mill-kontroll. Għalhekk, anke b'rispett għall-prinċipju li persuna ma tistax tintlaqat b'mod avvers b'sentenza fi proċeduri fejn l-istess persuna ma kinitx parti, din il-Qorti hija tenuta li tindaga ulterjorment l-allegazzjoni ta' l-attur;

Illi mill-provi prodotti rriżulta li l-konvenuta, bħala proprjetarja tal-blokk u appartament li jġibu n-numru 46, Triq San Kristofru, il-Belt kienet esegwit xi xogħlijiet f'żewġ appartament u ċjoè n-numru 6 u n-numru 10, b'mod li dawn ġew konvertiti f'erba' appartamenti - 6 u 6A u 10 u 10A;

Wara li saru dawn ix-xogħlijiet ġew preżentati żewġ applikazzjonijiet għar-reġistrazzjoni ta' dawn l-appartamenti bħala dekontrollati. Ix-xhud Alfred Gera de Petri, ir-raġel tal-konvenuta, kompla jispjega hekk: "Meta applikajna għad-dekontroll, dehrilna ukoll li forsi nistgħu napplikaw għad-dekontroll tal-blokk sħiħ. Fil-fatt morna jien stess u l-Professur Refalo nkellmu lil Dr. Said, il-*Land Valuation Officer*, biex ħadna l-parir tiegħu għaliex il-Professur Refalo kien jaħseb li għandna d-dritt nagħmlu d-dekontroll tal-*flats* kollha. Kellna appuntament miegħu u morna għandu, għidnielu l-każ kif inhu u qalilna "iva", li hekk hu, għandna d-dritt li niddekontrollaw il-blokk sħiħ. Allura għamilna d-dokumenti ġodda, għamilna applikazzjoni ġdida, fejn dik l-applikazzjoni ... kienet qed tiġi *superseding* dak li konna għamilna qabel. U komplejna minn hemmhekk; kompla l-proċess, il-*file* jiehu l-proċess tiegħu sakemm eventwalment ħareġ id-dekontroll";

Ma' l-applikazzjoni ġie ppreżentat ċertifikat tal-Perit J.G. Aquilina li kien jikkonferma "*that structural alterations were carried out in a block of flats at number forty-six (46) St. Christopher Street, Valletta, by which this block, which formerly consisted of eleven (11) separate flats, now consists of thirteen (13) separate flats, each having its own private facilities. These alterations consisted in the blocking of three (3) doors and one window and complete construction of a new bathroom thus forming a new flat number 6A at third floor level, and also in the blocking of three (3) doors and one window and the complete construction of a new bathroom, thus forming a new flat number 10A at fifth floor level*" (sottolinear tal-Qorti);

Dawn ix-xogħlijiet kif deskritti mill-Perit Aqüilina ġew ispezzjonati mill-Perit Delia, imqabbad mid-dipartiment, li kkonferma li x-xogħlijiet kienu saru;

Iċ-ċertifikat ta' dekontroll ġie rrilaxxat wara d-debiti verifiki u wara li l-*Land Valuation Officer* kien sodisfatt li tali xogħlijiet kienu jrendu l-blokk kollu suxxettibbli għad-dekontroll taħt l-artikolu (3) subinċiż (c) tal-Kap. 158;

Illi minn dan kollu jidher li fl-ebda mument il-konvenuta jew rappreżentant tagħha għamlu xi dikjarazzjoni erronea jew qarrieqa. Il-fatti kif deskritti fl-applikazzjoni għad-dekontroll kienu jirriflettu l-verità. Għalhekk it-talbiet attriċi ma jistgħux jiġu milqugħa;

Għar-raġunijiet fuq mogħtija l-Qorti, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjoni fil-meritu tal-konvenuta Gera de Petri, tiċħad it-talbiet attriċi. Bl-ispejjeż kontra l-attur.