11 ta' Frar, 1985

Imħallfin:-

S.T.O. Carmelo Schembri LL.D. - President
Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R. Hist. S.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Giovanna armla Lanzon

versus

Land Valuation Officer

Talba għal Dekontroll - Nuqqas ta' Deċiżjoni

L-Avviż Legali numru 32 ta' l-1959 maħruġ bis-saħħa tas-setgħat mogħtija bl-art. 11 ta' l-Ordinanza ta' Emerġenza numru XIX ta' l-1959 jikkontjeni regolamenti dettaljati li "inter alia" jirregolaw il-proċedura qabel ma jinħareġ l-imsemmi ordni ta' rifjut tal-"Land Valuation Officer" u l-proċedura li għandha tiġi segwita in konnessjoni ma' l-imsemmija appelli.

Dawn id-disposizzjonijiet espressi tal-liġi jridu li l-punt tal-validità o meno tat-talba għar-reġistrazzjoni tad-dekontroll jiġu deċiżi mil-"Land Valuation Officer" fl-ewwel lok, bid-dritt ta' appell f'każ ta' rifjut tiegħu u mbagħad, f'każ ta' deċiżjoni ta' punt ta' liġi, bid-dritt ta' appell ieħor lil din il-Qorti.

Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentat fil-Prim'Awla ta' l-Onorabbli Qorti Ċivili li bih l-attriċi premessi d-dikjarazzjonijiet u mogħtija l-provvedimenti opportuni; Premess li fit-28 ta'

Lulju, 1977 l-attriċi għamlet talba, taħt il-*Housing (Decontrol) Ordinance*, 1959 għad-*decontrol* tal-fond 23, New Street, Sliema, li hi tiddetjeni in enfitewsi perpetwa; u premess li sallum, kważi sentejn wara l-applikazzjoni, din it-talba għadha milli jidher qed tiġi mistħarrġa għax l-attriċi ma rċevietx l-ebda risposta lanqas in segwitu għall-ittra uffiċjali tagħha; talbet li l-konvenut *nomine*, premessa d-dikjarazzjoni li t-talba ta' l-istanti hi *in regola* mal-liġi kif jgħid l-artikolu 3 ta' l-imsemmija Ordinanza, jirreġistra l-imsemmi fond bħala dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll; bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-31 ta' Mejju, 1978, kontra l-konvenut nomine;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li eċċepixxa li l-applikazzjoni ta' l-attriċi għad-dekontroll tal-fond in kwistjoni taħt l-artikolu 3(d) ta' l-Ordinanza Nru. XIX ta' l-1959 (kif emendata bl-Att XXXVII ta' l-1973) ma tistax tiġi milqugħa peress illi fiż-żmien rilevanti hija kienet biss utilista b'titolu temporanju u bħala tali ma tikkwalifikax biex tottjeni dak id-dekontroll u għalhekk id-domandi ta' l-attriċi għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut li eċċepixxa li t-talba hija proposta ħażin u għalhekk l-esponenti għandu jiġi lliberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla ta' l-Onorabbli Qorti Ċivili fil-25 ta' Jannar, 1980, li biha lliberat lill-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra l-attriċi wara li kkunsidrat:

Illi fit-28 ta' Lulju, 1977 l-attriċi applikat għad-dekontroll tal-fond 23 New Street, Sliema. Għalkemm normalment

applikazzjoni simili tiegħu xi ħmistax-il ġurnata biex tiġi deċiża, din l-applikazzjoni għadha ma ġietx deċiża, nonostante li fil-31 ta' Mejju, 1978 l-attriċi *interpellat lill-konvenut* b'ittra uffiċjali biex jgħidilha x'inhu jżomm il-proċessar ta' l-applikazzjoni tagħha;

Skond l-artikolu 3 ta' l-Ordinanza XIX ta' l-1959 meta ssirlu applikazzjoni bil-mod preskritt, il-konvenut jirreġistra bħala dar ta' abitazzjoni ddekontrollata kull dar ta' abitazzjoni li taqa' taħt waħda mill-4 kategoriji msemmija fl-istess artikolu, waqt li l-artikolu 4 ta' l-istess Ordinanza jagħti lill kull persuna aggravata b'ordni tal-konvenut li jirrifjuta li jirreġistra xi dar ta' abitazzjoni bħala dekontrollata, id-dritt li jappella quddiem ir-"Rent Regulation Board". *Minn deċiżjoni ta' dan il-Board*, hemm l-appell fuq punt ta' liġi deċiż mill-istess *Board* biss;

Illi l-attriċi qiegħda tagħmel żewġ talbiet: l-ewwel waħda, li hija biss dikjarativa, hija pre-ordinata għat-tieni waħda fejn qiegħda titlob il-kundanna tal-konvenut li jirreġistra d-dar in kwistjoni bħala dekontrollata;

Din il-Qorti mhix kompetenti li tirreġistra fond bħala dekontrollat għaliex dan huwa wieħed mill-poteri mogħtija bil-liġi lill-konvenut u lanqas ma hija kompetenti li tordna lill-konvenut jagħmel ir-reġistrazzjoni. F'każ ta' rifjut, huwa l-*Board* li jirregola l-kera li quddiemu għandu jsir appell u mhux din il-Qorti;

In-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti li tipprovdi fuq it-tieni talba jġib in-nuqqas ta' interess *da parte* ta' l-attriċi li tagħmel l-ewwel talba;

L-interess huwa l-misura ta' l-azzjoni. Fost ir-rekwisiti ta'

l-interess hemm li l-interess irid ikun leġittimu, jiġifieri konformi għad-dritt u jekk dan ikun biss interess u mhux anke dritt, l-azzjoni ma treġix (XLII.11.1033). Ċitazzjoni tista' ssir anke biex tintalab sempliċi dikjarazzjoni u mhux bilfors li tintalab dejjem kundanna (XLIII.1.118) dan *purchè* d-dikjarazzjoni tkun pre-ordinata għal talba definitiva u finali għalkemm mhux neċessarjament dedotta fl-istess ċitazzjoni;

Huwa paċifiku fil-ġurisprudenza li domanda diretta għall-ottjeniment ta' sempliċi dikjarazzjoni li tkun pre-ordinata għal domanda oħra definitiva jew finali ma hijiex projbita, però jeħtieġ li l-Qorti tkun perswasa li dak ir-rimedju l-ieħor jista' jingħata u jekk ir-rimedju mhux ottenibbli mill-Qorti dik id-dijarazzjoni ma tingħatax (App. Ċiv. Giuffrida vs Dr. G. Borg Olivier, noe 3.3.67; App. Ċiv. Darmenia vs Dr. G. Borg Olivier noe 18.2.66);

In vista ta' dak li ntqal għar-rigward tat-tieni talba, d-dikjarazzjoni mitluba mill-attriċi ma tistax tipprokura ebda dritt li jservi bħala bażi għall-azzjoni oħra u għalhekk jonqos fl-attriċi l-interess ġuridiku rikjest sabiex tkun tista' tipproponi l-azzjoni;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attriċi ppreżentata fl-4 ta' Frar, 1980;

Rat il-petizzjoni ta' l-appell ta' l-istess attriċi ppreżentata fit-18 ta' Frar, 1980 li biha għar-raġunijiet hemm sottomessi talbet li din l-Qorti tilqa' l-appell tagħha, tirrevoka u tħassar is-sentenza fuq imsemmija mogħtija mill-Prim'Awla ta' l-Onorabbli Qorti Ċivili fil-25 ta' Jannar, 1980, u konsegwentement tilqa' t-talbiet attriċi kif formulati, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut *nomine* appellat;

Rat ir-risposta ta' l-appellat ippreżentata fid-29 ta' Otturbru, 1980;

Rat l-atti l-oħra rilevanti u opportuni;

Semgħet lid-difensuri;

Ikkunsidrat:

Omissis;

L-attriċi appellanti kienet talbet fiċ-ċitazzjoni li, wara li jiġi ddikjarat illi t-talba tagħha għad-dekontroll tal-fond **de quo** kienet *in regola* mal-liġi, il-konvenut jirreġistra l-istess fond bħala dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll;

Skond l-Ordinanza ta' Emerġenza Numru XIX ta' l-1959 il-"Land Valuation Officer" għandu, skond l-Artikolu 3, fuq talba tal-proprjetarju ta' dar ta' abitazzjoni, jirreġistraha bħala mneħħija mill-kontroll meta tissodisfa ċerti rekwiżiti alternattivi msemmija fl-istess Artikolu. Skond l-Artikolu 4 mbagħad kull persuna aggravata b'ordni tal-"Land Valuation Officer" li tiċħad dik it-talba, tista' tappella lill-Bord li Jirregola l-Kera u f'każ ta' punt ta' liġi deċiż mill-Bord jista' jsir appell ieħor lil din il-Qorti. L-Avviż Legali Numru 32 ta' l-1959 maħruġ bis-saħħa tas-setgħat mogħtija bl-Artikolu 11 ta' l-imsemmija Ordinanza jikkontjeni regolamenti dettaljati li **inter alia** jirregolaw il-proċedura qabel ma jinħareġ l-imsemmi ordni ta' rifjut tal-"Land Valuation Officer" u l-proċedura li għandha tiġi segwita in konnessjoni ma' l-imsemmija appelli;

Huwa evidenti għalhekk li l-liġi stabbiliet proċedura

speċjali li għandha tiġi segwita qabel ma jinħareġ ir-rifjut mill-"Land Valuation Officer" tat-talba tal-proprjetarju għar-reġistrazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni bħala dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontrol kif ukoll il-proċedura relativa għall-appelli li jisgħu jsiru f'każ ta' l-imsemmi rifjut - l-ewwel lill- Bord li Jirregola il-Kera u mbagħad, fuq punt ta' liġi, lil din il-Qorti;

Kieku l-ewwel Qorti ħadet konjizjoni tad-domandi kontenuti fiċ-ċitazzjoni li jirrigwardaw l-validità *o meno* skond il-liġi tat-talba ta' l-attriċi appellanti għad-dekontroll tal-fond **de quo** u r-rgistrazzjoni tiegħu bħala fond dekontrollat, kienet tmur kontra l-imsemmija dispożizzjonijiet espressi tal-liġi li jridu li l-punt tal-validità *o meno* tat-talba għar-reġistrazzjoni jiġu deċiżi mill-"Land Valuation Officer" fl-ewwel lok, bid-dritt ta' appell f'każ ta' rifjut tiegħu u mbagħad, f'każ ta' deċiżjoni ta' punt ta' liġi, bid-dritt ta' appell ieħor lil din il-Qorti;

Il-Qorti tifhem u tapprezza d-diffikoltà li sabet ruħha fiha l-attriċi appellanti billi t-talba tagħha għar-reġistrazzjoni magħmula fit-28 ta' Lulju, 1977, kienet għadha ma ġietx deċiża mill-konvenut appellat *nonstante* li kienu għaddew kważi sentejn, meta normalment, skond ma ddepona l-istess konvenut appellat (fol.15), applikazzjoni għad-dekontroll tieħu ħmistax-il ġurnata biex tiġi deċiża; iżda kieku l-ewwel Qorti daħlet biex teżamina u tiddeċidi l-mertu tad-domandi taċ-ċitazzjoni kif ifformulati, kienet teżawtora l-poteri tagħha;

Il-Qorti, però, ikkunsidrati iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, in-novità tal-kwistjoni u anke l-fatt li għalkemm kienet tasal għall-istess konklużjoni ta' l-ewwel Qprti, ir-raġunijiet li qegħdin iwassluha għal din il-konklużjoni huma, kif jidher minn dak li jingħad fuq, mhux għal kollox l-istess bħal dawk ta' l-ewwel

Qorti, kif ukoll iċ-ċirkostanza li fil-mori tal-kawża l-applikazzjoni ta' l-attriċi appellanti għad-dekontroll ġiet milqugħa, hi tal-fehma li għandu jkun hemm it-temperament fil-kap ta' l-ispejjeż li jingħad hawn taħt;

Għal dawn il-motivi l-Qorti, fil-waqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-mertu ta' l-appell, tiddeċidi billi tirriforma s-sentenza *appellata* a rigward il-kap ta' l-ispejjeż billi tiddeċidi li l-ispejjeż ta' l-ewwel istanza għandhom jibqgħu mingħajr taxxa u mhux jitħallsu interament mill-attriċi. L-ispejjeż ukoll ta' din l-istanza għandhom jibqgħu mingħajr taxxa;