MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 1020/1995/2

Giovanna Pace

vs

Ufficjal tal-Valutazzjoni tal-Artijiet u kif ukoll John u Mary konjugi Nicholas ghal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attrici fl-1 ta' Awissu, 1995, li in forza taghha, wara li ppremettiet:

1. Illi mill-1959/60 l-attrici ilha tokkupa l-fond kollu f'111 Gwardamangia Hill, Pieta li gie allokat lilha u lill-mejjet zewgha Gaetano Pace b'titolu ta' lokazzjoni unika mis-Segretarju tad-Djar u sussegwentement gew rikonoxxuti mis-sid originali Lorenzo Said u wara mis-successuri fit-titolu taghha l-konvenuta Nicholas.

2. Illi l-attrici giet infurmata illi l-fond fuq imsemmi gie dekontrollat u dan ghat-tenur tac-certifikat ta' dekontroll numru 18142/1979 liema dekontroll nhareg ghaliex gie ritenut illi gew sodisfatti r-rekwisiti tal-Art 3 (c) tal-Ordinanza tad-Dekontroll tal-1959. (Kap 158);

3. Illi l-imsemmi artikolu 3(c) jippermetti li fond jigi dekontrollat jekk fond li jkun tlesta qabel l-1959, bhal ma hu fil-kaz prezenti, jsirulu tibdiliet strutturali li permezz taghhom l-fond jigi konvertit f'iktar minn post ta' abitazzjoni wiehed;

4. Illi l-attrici ilha tirrisjedi fil-fond de quo minn Novembru 1959 u sa minn dak iz-zmien sal-lum qatt ma saru tibdiliet strutturali fil-fond de quo. Il-fond de quo minn dak iz-zmien intuza sabiex tirrisjedi fih l-attrici mal-familja taghha u meta zzewweg it-tifel taghha Joseph li huwa baqa' joqghod mal-attrici, naturalment giet martu;

5. Illi ghalhekk il-fuq imsemmi certifikat ta' dekontroll nhareg taht premessi skorretti u ma gewx sodisfatti l-kweziti tal-fuq imsemmi Artikolu tal-ligi u ghalhekk huwa null u bla effett;

Ghalhekk l-attrici talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. tiddikjara illi bejn 1959 sa 1979 ma saru ebda tibdiliet strutturali fil-fond 111, Gwardamangia Hill, Pieta' u illi l-istess fond kien u ghadu jikkonsisti f'dar ta' abitazzjoni wahda;

2. tiddikjara illi c-certifikat ta' dekontroll numru 18142/1979 inhareg fuq premessi inveritieri;

3. tiddikjara illi d-disposizzjonijiet tal-artikolu 3 (c) tal-Ordinanza tal-1959 dwar id-Dekontroll ma gewx sodisfatti u li f'kull kaz ma kienx hemm ragunijiet validi sabiex jinhareg certifikat ta' dekontroll fuq il-fond 111 G'Mangia Hill, Pieta;

4. tannulla u thassar ic-certifikat ta' dekontroll numru 18142/1979 ghar-ragunijiet premessi;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' ittra ufficjali tat-28 ta' Gunju, 1995 u kompriz il-VAT relattiv kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenuti John u Mary Nicholas li in forza taghha huma eccepew illi:

1. Fl-ewwel lok, l-eccipjenti John Nicholas ghandu dritt li jigi notifikat bi traduzzjoni tal-att tac-citazzjoni bil-lingwa Ingliza, billi hu ma jifhimx bil-Malti;

2. Fit-tieni lok u bla pregudizzjoni ghall-ewwel eccezzjoni, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attrici, billi c-certifikat ta' dekontroll de quo gie mahrug billi kienu sodisfatti r-rekwisiti tal-Art 3 (c) tal-Ordinanza dwar id-Dekontroll tal-1959 (Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta) a bazi tat-tibdiliet strutturali li kienu saru fih mill-konvenuta (recte attrici) jew zewgha Gaetano Pace, kif irrizulta waqt access li sar mill-Perit Anthony Borg;

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenut Ufficjal tal-Valutazzjoni tal-Artijiet li in forza taghha huwa eccepixxa:

1. Illi bhala inkwilina, l-attrici m'ghandha ebda interess guridiku li tipproponi l-kawza odjerna stante li ai termini tal-artikolu 6 (4(tal-Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta' Malta,

l-effetti legali tad-Dekontroll huma inapplikabbli fil-kors tal-lokazzjoni;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-meritu l-esponent mexa in konformita' mal-ligi fuq il-premessi u fatti dikjarati minn min kien applika ghad-dekontroll, u, ghalhekk, ma ghandu jbaghti ebda spejjez.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-decizjoni ta' din il-Qorti tad-9 ta' Jannar, 1998, li biha, filwaqt li ddikjarat li l-attrici bhala inkwilina ghandha interess guridiku li tipproponi l-kawza, cahdet l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenut Ufficjal tal-Valutazzjoni tal-Artijiet, bl-ispejjez kontra l-istess konvenut eccipjent;

Rat il-verbal tal-access mizmum minn din il-Qorti;

Semghet il-provi li resqu l-partijiet;

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

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-konvenuti Nicholas;

Ikkunsidrat:

Illi qabel xejn, din il-Qorti tinnota li fit-18 ta' Settembru,1995, Joseph Pace, iben l-attrici, kien ressaq rikors fejn talab li jintervjeni fil-kawza *in statu et termine*. Din il-Qorti, b'digriet tat-12 ta' Ottubru, 1995, kienet irrizervat li tipprovi fl-udjenza. Fil-fatt, pero', din il-Qorti baqghet ma ddecidietx finalment dak ir-rikors. Jidher li fil-kors tal-kawza, intilef l-interess f'dik it-talba, u ma saret ebda insistenza biex dak ir-rikors jigi dekretat, u din il-Qorti, f'dan l-istadju, thoss li l-ahjar triq li tista' taddotta hi li tichad dik it-talba u tipprocedi ghall-ghoti tas-sentenza.

Illi l-fatti ta' dan il-kaz jirreferu ghad-dekontroll tal-fond 111 (illum 24), Gwardamangia Hill, Pieta, li kien gie ottenut mill-konvenuti konjugi Nicholas fl-14 ta' Mejju, 1979. Il-fond in kwistjoni kien inkera bhala dar wahda fl-1959, u kien inkera lill-familja tal-attrici mid-dipartiment tal-Housing

wara li l-istess fond kien gie rekwizizzjonat bis-sahha tal-poteri moghtija lis-Segretarju tad-Djar bl-Att numru II tal-1949. Wara li din id-dar giet allokata lill-familja Pace, dawn offrew il-kera lis-sid, missier il-konvenuta Mary Nicholas, u dan accetta l-kera u b'hekk irrikonoxxa lill-familja Pace bhala inkwilini ta' dan il-fond. F'dan il-fond kienu joqoghdu l-attrici u zewgha, iz-zewg uliedhom Joseph u Alfred ahwa Pace, omm u hu l-attrici. Eventwalment, omm l-attrici mietet u miet ukoll ir-ragel tal-attrici; huha Anthony Mifsud, telaq u mar joqghod tas-Sleima, u t-tifel Alfred izzewweg u mar ukoll joqghod band'ohra. Baqa' fil-post, allura, l-attrici u binha Joseph. Dan Joseph Pace izzewweg, izda baqa' joqghod fl-istess dar ma' martu u, eventwalment, ma' uliedu.

Wara xi zmien, ghall-habta tal-1971, il-familja Pace ghamlet xi alterazzjonijiet fil-post, u dan biex filwaqt li l-attrici bdiet tabita fis-sular ta' isfel, binha Joseph u l-familja tieghu, hadu l-ewwel sular tal-istess dar. Isfel giet irrangata l-kcina, mat-*toilet* li kien hemm tpogga *wash hand basin,* u l-kmamar l-ohra saru l-kamra tas-sodda u l-*living room,* b'*television*, ghal uzu esklussiv tal-attrici. Fis-sular ta' fuq, inbniet kcina u kamra tal-banju komplut, u l-kmamar l-ohra qed jintuzaw bhala kmamar tas-sodda tal-familja ta' Joseph Pace, u bhala *living room* ukoll b'*television set* fih. Meta l-konvenuti konjugi Nicholas raw dan it-tibdil, u kif id-dar inqasmet f'zewg appartamenti (wiehed okkupat mill-attrici u l-iehor mill-familja ta' Joseph Pace) applikaw biex jidekontrollaw id-dar ai termini tal-artikolu 3 (c) tal-Ordinanza tad-Dekontroll, numru XIX tal-1959 (illum Kap 158) tal-Ligijiet ta' Malta.

Dan l-artikolu jipprovdi li fond jista' jigi dekontrollat jekk:

"tkun kompluta jew lesta ghall-uzu wara l-gurnata stabbilita' billi jsir bdil strutturali li jbiddel dar ta' abitazzjoni wahda jew izjed f'numru akbar ta' djar ta' abitazzjoni".

Id-data stabbilita kienet dik tal-10 ta' April, 1959, u kif qalet din il-Qorti fil-kawza "<u>Calleja vs Direttur tar-Registru Pubbliku</u>", deciza fl-10 ta' Jannar, 1990, hu importanti li

jirrizulta li l-alterazzjonijiet strutturali li jbiddlu dar ta' abitazzjoni wahda fi tnejn, ikunu saru wara dik il-gurnata.

F'dan il-kaz m'hemmx kontestazzjoni li x-xogholijiet li saru, fil-fatt saru wara dik id-data. Il-kontestazzjoni hija li, skond l-attrici, l-alterazzjonijiet li saru kienu ta' entita' zghira, u anzi, bhala gebel, ftit li xejn intmiss, u kull ma gara kien li nbidel l-uzu ta' xi kmamar sabiex l-attrici jkollha l-*privacy* taghha mill-familja ta' binha Joseph. Dana, skond hi, ma jgibx li l-fond sar zewgt idjar, izda d-dar giet utilizzata ahjar ghall-konvenjenza taghhom.

Dak li jrid jigi determinat, allura, huwa jekk id-dar in kwistjoni saritx jew le "*two separate units"*, kwistjoni ta' fatt li ghad-determinazzjoni taghha kien utili hafna l-access mizmum minn din il-Qorti.

Gie rilevat li l-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza "John H. Nicholas vs Gaetano Pace", li giet deciza fit-13 ta' Awissu, 1985, u li kienet tittratta wkoll dan il-fond u talba biex jinbdew jinhargu zewg ricevuti ta' kera' (wara d-divizjoni fl-uzu li sar), kienet hadet konjizzjoni tac-certifikat ta' dekontroll tal-fond, u osservat li dan ic-certifikat ghandu l-effetti legali tieghu. Il-Qorti osservat li, "*Difatti llum ghandu jitqies illi hemm krija wahda ta' zewg fondi separati u distinti maghmula minn sid wiehed lill-kerrej wiehed u b'kera wiehed*". Dik l-Onorabbli Qorti enfasizzat li fil-fond joqoghdu zewg familji li ghandhom indipendenza wiehed mill-iehor u jservi ghall-abitazzjoni ta' kull familja awtonomament. Qalet ukoll, pero', li l-kirja tibqa' dejjem wahda bl-istess kondizzjonijiet li japplikaw indistintament ghaz-zewg ambjenti.

Ic-certifikat ta' dekontroll tal-fond in kwistjoni ma kienx qed jigi nficcjat f'dik il-kawza u dik l-Onorabbli Qorti, accettatu bhala fatt li hu. Fil-fatt, l-Onorabbli Qorti tal-Appell, fil-kawza "Mallia vs Xuereb", deciza fit-8 ta' Marzu, 1968, kienet qalet li f'materja ta' registrazzjoni ta' dar bhala dekontrollata, it-terz ghandu joqghod ghal dak li jirrizulta minn dik ir-registrazzjoni. Fil-kawza, allura, bejn il-partijiet, dik deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-1985, dik l-Onorabbli Qorti kellha taccetta bhala fatt li l-

fond gie registrat bhala maqsum f'zewg ambjenti, u darba rrizultala li, bhala fatt, kien hemm zewg familji jirrisjedu b'mod awtonomu wahda mill-ohra, kellha tikkonkludi, kif fil-fatt ghamlet, li s-sid jikri lil ta' Pace "zewg fondi wiehed sovrappost ghall-iehor". Din is-sentenza, pero', mhux gudikat li fid-dar in kwistjoni saru alterazzjonijiet strutturali b'mod li minn dar ta' abitazzjoni wahda saret tnejn. Dik l-Onorabbli Qorti, f'dik il-kawza, kellha quddiemha certifikat ta' dekontroll li kellha taccettah bhala fatt; f'din il-kawza, minn naha l-ohra, dak ic-certifikat li fuqu dik l-Onorabbli Qorti strahet in parte, qed jigi impunjat u, allura, din il-Qorti trid tezamina u tara hi *ex novo* jekk kienux jinkonkorru l-elementi mehtiega ghal hrug tac-certifikat ta' dekontroll.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-hsieb wara l-provvediment tal-art. 3 (c) tal-Kap 158, hu biex ihajjar sidien jaqsmu d-djar taghhom f'diversi units li jkunu jistghu jinkrew separatament minn xulxin. Fi kliem iehor, l-*units* il-godda jridu jkunu separati minn xulxin b'mod li jistghu jinkrew u jintuzaw minn zewg familji kompletament aljeni minn xulxin. Irid ikun hemm segregazzjoni totali, b'mod li *unit* jigi kompletament indipendenti minn iehor. Dan ovvjament ma jfissirx li z-zewg *units* ma jistax ikollhom partijiet komuni, kif ikollhom *flats* fi blokk komuni, pero', d-djar, imbaghad, mill-ghatba 'l gewwa, jridu jkunu separati u distinti, u mhux bizzejjed li sempliciment taqsam dar biex tiehu zewg inkwilini. L-indipendenza ta' *uniti* ma' iehor trid tkun totali, u kull fond irid ikollu bieb intern ghalih, ghad li jista' jkollhom entratura wahda li sservi ghall-kulhadd.

F'dan il-kaz, din il-Qorti kellha okkazzjoni tmur tara hi l-ambjent in kwistjoni, u mill-ewwel taghmilha cara li l-fond in kwistjoni m'ghandux apparenza ta' zewg appartamenti u, minn gewwa, ma jidhirx li saru xi xogholijiet strutturali li kienu ntizi biex jaqsmu l-post fi tnejn. Minn barra, l-post ghandu bieb zghir ta' dar normali u, ghal min ma jafx, minn barra ma hemm ebda indikazzjoni li l-bieb jaghti hlief ghal dar wahda. Gewwa, is-sular t'isfel qed jintuza mill-attrici Giovanni Pace, u hemm il-kamra tas-sodda taghha, kcina zghira, *toilet* b'*sink* mieghu, u salott zghir. Meta titla'

fl-ewwel sular tigi f'*landing* li, mil-lemin tidhol ghas-sala, u mix-xellug tidhol ghall-kmamar tas-sodda ta' iben l-attrici u wliedu, kcina u kamra tal-banju li huma pjuttost godda. Il-bibien li hemm mal-kmamar, huma pjuttost bibien li wiehed isib f'dar u m'hemmx gheluq li wiehd jistenna li jsib bejn appartament u iehor. Biex fuq u isfel, xi darba, jinkrew separatament, ikun irid isir hafna aktar xoghol biex iz-zewg *units* ikunu indipendenti minn xulxin. L-impressjoni li wiehed jiehu meta jidhol f'din id-dar, hija li hi dar wahda, bil-pjan t'isfel irrangat ghall-htigijiet ta' mara anzjana, kif inhi l-attrici. Il-post ghadu fuq stil antik, bil-gebel jidher antik, u l-elettriku fil-*casings* tal-injam kif kienu jsiru fl-antik. Saru, iva, xi alterazzjonijiet, partikolarment billi gew irrangati l-kmamar tal-banju u tal-kcina (modifikazzjoni li, tista' tghid, issir f'kull dar wara medda ta' snin), izda ma sarux dawk l-alterazzjonijiet li huma mehtiega biex id-dar tigi fizikament maqsuma fi tnejn. Jista' jkun li kienu saru xi gheluq u ftuh ta' bibien u aperturi ohra, pero', jekk dawn saru (u fuq dan il-partijiet ma qablux) ma kienux ta' entita' kbira jew li jwaslu biex jissegregaw post minn iehor.

Id-dar ma tistax tghid li giet segregata fit-tnejn. Min ikun isfel jista', per ezempju, jitla' sal-*landing* u hemm isib ruhu letteralment fin-nofs tas-sular ta' fuq bi kmamar (mhux imsakkrin), iz-zewg nahat. Din il-Qorti ma tistax timminagina li s-sular t'isfel jinkera lill-barranin bil-possibilita' li dawn jitilghu sal-*landing* tal-ewwel sular u joqoghdu hemm waqt li l-familja ta' fuq tkun qed tghaddi ghall-affari taghha minn ambjenti ghall-ohra minn go dik il-*landing.* Isfel ukoll m'hemmx kamra tal-banju, izda biss *toilet* u *sink*, u l-kcina tant hi zghria li ma tiehux aktar minn *cooker* u mejda zghira. L-ambjenti ghadhom, fil-verita', wisq integrati go xulxin u jrid isir hafna xoghol strutturali qabel ma jkun jista' jinghad li nholqu zewg *units* distinti u separati.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi minn din il-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Nicholas, u tilqa' t-talbiet attrici kollha kif dedott u b'hekk qed tannulla u thassar ic-certifikat ta' dekontroll numru 18142/1979 li nhareg fuq il-fond in kwistjoni.

L-ispejjez kollha tal-kawza, hlief dawk gia decizi, jithallasu kollha mill-konvenuti John u Mary konjugi Nicholas in solidum bejniethom.

< Sentenza Finali >

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