MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF**
**ANTON DEPASQUALE**

**ONOR. IMHALLEF**
**ALBERT J. MAGRI**

Seduta ta' l-24 ta' Settembru, 2004

Appell Civili Numru. 1001/1996/1

**Agnese Gera De Petri, Helen Miles,**
**Anna Maria Spiteri Debono f'isimha proprio**
**u bhala prokuratrici ta' l-imsiefra Caren Preziosi**
**u Nicholas Jensen f'ismu proprio u bhala**
**prokuratur ta' l-imsiefra Irene Bache**

**V.**

**Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali**

**Il-Qorti:**

**Preliminari:**

B’citazzjoni ppresentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta’ Marzu, 1996 l-atturi ippremettew illi l-konvenut kien hareg ordnijiet ta’ rekwizizzjoni numri RO 33934 u RO 17078 fuq il-fond 6, Argotti Street, Floriana u 7 St. Calcedonio Street, Floriana, proprjeta` ta’ l-istanti; illi l-istanti ddekontrollaw l-imsemmija fondi fit-13 ta’ Lulju, 1982, kopja ta’ liema dekontroll qieghda tigi hawn annessa u mmarkata “Dokument A”; illi ghalhekk l-Att dwar id-Djar (Kapitlu 125) – li in forza tieghu gew rekwizizzjonati l-fondi fuq imsemmija – ma jghoddx ghal kull dar li tkun registrata bhala dar ta’ abitazzjoni mnehhija mill-kontroll skond id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar, u dan a tenur ta’ l-Artikolu 9 ta’ l-istess Ordinanza; illi l-konvenut gie interpellat biex jirtira l-ordnijiet ta’ rekwizizzjoni fuq imsemmija permezz ta’ ittri ufficjali tal-5 ta’ Frar 1996 u tat-28 ta’ Frar 1996, u dan nonostante huwa baqa’ inadempjenti; illi n-nuqqas tal-konvenut li jirtira l-ordnijiet ta’ rekwizizzjoni fuq imsemmija qieghed jikkaguna dannu lill-istanti; l-atturi ghalhekk talbu li dik il-Qorti:-

1. tiddikjara u tiddecidi illi n-nuqqas tal-konvenut li jirtira l-ordnijiet ta’ rekwizizzjoni numri RO 33934 u RO 17078 fuq il-fondi 6, Argotti Street, Floriana u 7 St. Calcedonio Street, Floriana huwa in vjolazzjoni tal-ligi, u ghalhekk *ultra vires*, u dan ghar-ragunijiet fuq premessi;
2. tiddikjara konsegwentement l-imsemmija ordnijiet ta’ rekwizizzjoni nulli u bla effett fil-ligi, mid-data tad-dekontroll fuq imsemmi;
3. tiddikjara lill-konvenut responsabbli tad-danni kollha sofferti u/jew li se jsofru l-atturi minhabba l-agir tal-konvenut;
4. tillikwida d-danni hekk sofferti mill-atturi, okkorrendo bl-ghajnuna ta’ perit nominat;
5. tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi id-danni hekk likwidati, bl-interessi legali sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-ittri ufficjali fuq imsemmija, kontra l-konvenut, li minn issa huwa ingunt ghas-subizzjoni.

B’nota ippresentata fil-15 ta’ Ottubru, 1996 id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali eccepixxa:-

1. Illi t-talbiet attrici m’humiex sostenibbli fil-ligi stante n-nullita` tad-dekontroll tal-fond de quo billi dan ma harigx skond il-ligi u ghalhekk m’huwiex validu;

2. Illi bis-sahha tar-rekwizizzjoni taht il-Kap 125 l-eccipjent ghandu l-pussess tal-fondi in kwistjoni tali li huwa jista’ jalloka l-post taht titolu ta’ kera lil persuni li ghandhom bzonn akkomodazzjoni. Ghaldaqstant minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni jekk mad-dekontroll ir-*requisition orders* ghandhom jaqghu u konsegwentement tispicca l-kera ghandu japplika l-Artikolu 5(3) ghall-inkwilin prezenti.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost fl-eventwalita` illi din l-Onorabbli Qorti tilqa’ t-talbiet attrici indubjament tkun qieghda tikkrea sitwazzjoni allarmanti tali illi kull min qieghed f’post rekwizizzjonat jista’ jigi zgumbrat bis-sahha ta’ registrazzjoni ta’ dekontroll li jsir wara, kif ukoll sitwazzjoni ta’ hardship bil-problemi umanitarji kollha konsegwenzjali illi sitwazzjoni bhal din iggib u ghaldaqstant huwa opportun li jigu kjamati in kawza l-inkwilini tal-fondi in kwistjoni li certament huma l-persuni li l-aktar ghandhom interess li jkunu prezenti f’dawn il-proceduri.

4. Illi josta l-Artiklu 6(4).

5. Fi kwalunkwe kaz l-esponent la ikkaguna u wisq anqas jirrispondi ghall-hlas ta’ danni lill-atturi.

**Is-sentenza appellata.**

B’sentenza tat-23 ta’ Ottubru, 2000 il-Prim Awla tal-Qorti Civili iddecidiet din il-kawza billi qalet: “*Ladarba t-talbiet ta’ l-atturi huma mibnija fuq il-premessa li l-fondi huma dekontrollati, meta l-ligi trid li dawn il-fondi jitqiesu illi la huma u lanqas qatt kienu mnehhija mill-kontroll, dawn it-talbiet ma jistghux jintlaqghu, u l-qorti ghalhekk qieghda taqta` l-kawza billi tichad it-talbiet maghmula fic-citazzjoni.*

*L-atturi ghandhom ihallsu l-ispejjes tal-kawza, hlief dawk li hemm decizjoni dwarhom fil-provvediment tas-7 ta' April 2000, u dawk tat-talba biex jissejhu fil-kawza l-kerrejja tal-fondi, li ghandu jhallashom il-konvenut"* u dana wara li ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:-

*"Il-fatti ta' dan il-kaz huma dawn:*

*"Iz-zewgt idjar ta' l-atturi li dwarhom saret din il-kawza darba kienu dar wahda. Kellha dahla minn Triq San Kalcedonju li minn binja taghti ghal gnien u wara dan il-gnien kien hemm binja ohra li ghandha dahla ohra minn wara ghal Triq l-Argotti. Dan il-fond kien garrab hsara bil-hidma tal-ghadu matul il-gwerra, u kien sar hlas mill-gvern dwar dawn il-hsarat taht l-Ordnanza dwar il-Hsarat tal-Gwerra (Ordinanza III ta' l-1943). F'xi zmien kien inbena hajt fil-gnien biex il-fond jinqasam fi tnejn, wiehed b'dahla minn Triq San Kalcedonju u l-iehor b'dahla minn Triq l-Argotti.*

*"Fit-30 ta' Ottubru 1959 il-fond b'dahla minn Triq San Kalcedonju kien gie rekwizizzjonat mill-konvenut u nghata b'kiri lil terzi, u l-fond b'dahla minn Triq l-Argotti kien rekwizizzjonat fit-18 ta' Frar 1975.*

*"Bis-sahha tal-qasma tal-fondi fi tnejn l-atturi, fit-13 ta' Lulju 1982, kisbu d-dekontroll taz-zewg partijiet taht l-art. 3(c) ta' l-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar.*[1] *L-atturi issa qeghdin ighidu li bis-sahha ta' dan id-dekontroll l-ordnijiet ta' rekwizizzjoni ghandhom jaqghu waqt li l-konvenut qieghed jghid li d-dekontroll ma jiswiex."*

Wara li l-ewwel qorti ezaminat t-talba maghmula mill-konvenut ghas-sejha fil-kawza tal-inkwilini, liema talba giet michuda, s-sentenza tkompli hekk:

---

1. 3. Bla hsara ghad-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 6 ta' din l-Ordinanza l-Ufficjal tal-Valutazzjoni ta' l-Artijiet fuq talba ta' proprjetarju maghmula b'dak il-mod li jkun preskritt, ghandu jirregistra bhala dar ta' abitazzjoni imnehhija mill-kontroll kull dar ta' abitazzjoni li –

   (c) 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;

*“Nghaddu issa ghall-meritu tal-kawza u nibdew billi nqisu jekk id-dekontroll jiswiex.*

*“Sabiex jinghata dekontroll taht l-art. 3(c) ta’ l-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar, huwa mehtieg li l-alterazzjoni strutturali li taqsam dar wahda fi tnejn tkun saret “wara l-gurnata stabbilita”, i.e. wara l-10 ta’ April 1959. Fil-25 ta’ Mejju 1956 kienet inghatat sentenza mill-Qorti ta’ l-Appell, Awla Civili, in re* ***Baruni Lino testaferrata Bonici proprio et nomine versus Emily Moakes et,*** *u minn dik is-sentenza jidher li ga qabel l-10 ta’ April 1959 il-fond kien maqsum fi tnejn billi l-persuna li kellha l-fond b’kera qabel dak iz-zmien kienet tat parti minnu b’sub-lokazzjoni lil terzi fl-1953. Huwa minnu li jidher li din is-sub-lokazzjoni, u l-qasma tal-fond, saru minghajr il-kunsens tas-sidien, izda l-kwistjoni ma hix jekk il-qasma tal-fond saritx bil-kunsens tas-sidien izda jekk il-qasma, li jrid jinqeda biha s-sid biex jikseb id-dekontroll, saritx qabel jew wara l-10 ta’ April 1959. Fil-fatt saret qabel u ghalhekk ma setax jinghata dekontroll taht l-art. 3(c) ta’ l-Ordinanza.*

*“L-art. 6(3) ta’ l-Ordinanza jghid hekk:*

*6(3) Kull registrazzjoni li tkun saret mill-Ufficjal tal-Valutazzjoni ta’l-Artijiet f’kull kaz li ghalih ma japplikax l-artikolu 3 ta’ din l-Ordinanza ….. tkun bla effett u dik id-dar ghandha, b’dak kollu li jinsab f’kull disposizzjoni ohra ta’ din l-Ordinanza, titqies li la hi u lanqas qatt kienet dar ta’ abitazzjoni mnehhija mill-kontroll.*

*“Il-fatt li r-registrazzjoni ta’ dekontroll ghandha titqies bla effett juri li ma qalux sew l-atturi fin-nota ta’ osservazzjonijiet taghhom,ipprezentata fl-4 ta’ Jannar 2000, meta qalu illi “l-kwistjoni tan-nullita` o meno tad-dekontroll ma hix sollevabbli b’semplici eccezzjoni imma se mai il-konvenut messu agixxa huwa biex jottjeni dikjarazzjoni gudizzjarja tan-nullita` tad-dekontroll.” Huwa minnu li l-eghmil amministrattiv, bhal ma huwa l-hrug ta’ dekontroll, jitqies* ***rite et recte factum esse****, izda meta, bhal ma gara fil-kaz tallum, jintwera li l-eghmil sar hazin, u l-ligi tghid espressament illi, meta jintwera hekk, id-dekontroll jitqies bla effett, il-qorti tkun qieghda tmur*

*kontra l-ligi jekk, minkejja l-kliem car tal-ligi, taghti effett lir-registrazzjoni ta' dekontroll.*

*"L-art. 6(3) ta' l-Ordinanza ma hux limitat bi zmien, u ghalhekk lanqas l-argument ta' dekadenza ta' sitt xhur taht l-art. 469A(3) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili, migjub mill-atturi fl-istess nota, ma jghodd ghall-kaz."*

**L-appell ta' l-atturi.**

L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq imsemmija u ghalhekk b'rikors ipprezentata fl-10 ta' Novembru, 2000 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti ghandha tirrevoka u thassar l-imsemmija decizjoni "*u b'hekk tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet maghmula mill-atturi skond l-att tac-citazzjoni promotorju u tichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut, bl-ispejjes taz-zewg istanzi kontra l-konvenut."*

Fir-risposta tal-konvenut appella gie sottomess li s-sentenza appellat hija gusta u timmerita konferma u li ghalhekk, anke ghar-ragunijiet moghtija fl-istess risposta, l-appell ta' l-atturi ghandu jigi michud bl-ispejjes kontra taghhom.

L-aggravji mressqa mill-atturi appellanti huma bazikament tnejn u jolqtu:-
a) Il-proceduri ghan-nullita` o meno tad-Dikjarazzjoni tad-Dekontroll;
b) L-applikazzjoni ta' l-Artikolu 469A tal-Kapitolu 12.

**Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:**

**a) Dwar l-aggravju li jikkoncerna l-proceduri ghan-nullita` o meno tad-Dikjarazzjoni tad-Dekontroll.**

Qed jigi sottomess li l-ewwel qorti qatt ma setghet tezamina n-nullita` tad-dekontroll in kwistjoni fuq semplici eccezzjoni u, alternattivament, ,jekk l-ewwel qorti kellha tali fakolta`, dikjarazzjoni simili setghet biss tinghata wara indagini akkurata bazata fuq provi konkreti.

Il-proceduri odjerni ghandhom bhala l-pern taghhom l-ezistenza ta’ Certifikati ta’ Dekontroll li gew mahruga mil Land Valuation Officer fit-13 ta’ Lulju, 1982 fejn hemm iddikjarat li l-fond 7, St. Cacidonio Street u l-fond 6 Argotti Street, Floriana huma registrati bhala fondi dekontrollati a tenur tal-Housing (Decontrol) Ordinance, 1959 billi “the said premises comply with the requirements of paragraph (c) of Section 3 of the said Ordinance”. Dan is-subartikolu jippermetti li jigu registrati bhala mnehhija mill-kontroll dawk il-fondi li, wara l-10 ta’ April, 1959, permezz ta’ xogholijiet strutturali, jigu konvertiti minn fond wiehed ghall-aktar fondi. Bis-sahha ta’ dawn ic-certifikati ta’ dekontroll l-atturi qed jitolbu li l-Ordnijiet ta’ Rekwizizzjoni li jolqtu l-imsemmija fondi jigu dikjarati nulli u bla effett mid-data tad-dekontroll, u li konsegwentement tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni li huma sofrew.

L-ewwel eccezzjoni moghtija mill-konvenut tolqot il-meritu proprju tal-kawza billi gie eccepit illi t-talbiet attrici m’humiex sostenibbli fil-ligi “stante n-nullita` tad-dekontroll tal-fond (recte fondi) de quo billi ma harigx skond il-ligi u ghalhekk m’huwiex validu.” Din l-eccezzjoni hija msejjsa fuq dak li jiprovdi is-subartikolu (3) ta’ l-Artikolu 6 ta’ l-Ordinanza (Kap 158) li jiddisponi li: “*Kull registrazzjoni li tkun saret mill-Ufficjal tal-Valutazzjoni tal-Artijiet f’kull kaz li ghalih ma japplikax l-artikolu 3 ta’ din l-Ordinanza…….. tkun bla effett u dik id-dar ghandha, b’dak kollu li jinsab f’kull disposizzjoni ohra ta’ din l-Ordinanza, titqies li la hi u lanqas qatt kienet dar ta’ abitazzjoni mnehhija mill-kontroll.*” (sottolinear tal-Qorti). Minn dan naraw li l-eccezzjoni sollevata mhux indirizzata lejn l-‘annullabilita`’ tal-att amministrattiv konsistenti fil-hrug tac-certifikati fuq imsemmija, izda tikkoncerna in-nullita` ossia l-inezistenza tal-istess att a tenur tas-subartikolu (3) ta’ l-Artikolu 6 fuq riportat billi tali nullita` hija espressament komminata mil-ligi kemm-il darba dak id-dekontroll ma jkunx jirrispekkja xi wahda mill-parametri imsemmija fl-Artikolu 3. Billi, kif sewwa osservat l-ewwel qorti, l-azzjoni attrici hija bazata proprju fuq dawn ic-certifikati b’mod li l-azzjoni tista’ tirnexxi jew tigi dikjarata kompletament infondata kemm-il darba jezisti dan id-dekontroll jew le, l-ewwwel qorti kienet

pienament fid-drittijiet taghha li tikkunsidra tali eccezzjoni sabiex jigi stabbilit jekk il-bazi ta' l-azzjoni attrici kellhiex fondament. Huma wkoll skorretti l-atturi meta, in konnessjoni ma' dan l-aggravju, jghidu li "qatt ma nghataw ic-cans li jressqu l-provi taghhom rigward in-nullita` o meno tad-dekontroll" billi minn ezami tal-atti prcesswali jidher car li altru li tressqu provi f'dan ir-rigward.

Din il-Qorti, ezaminat is-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Mejju, 1956, fl-ismijiet ***Baruni Testaferrata Bonici pro et noe v. Emily Moakes et***, u tikkondividi l-konkluzzjoni li waslet ghaliha l-ewwel qorti li "*minn dik is-sentenza jidher li ga qabel l-10 ta' April, 1959 il-fond kien maqsum fi tnejn …*" Izda oltre dan din il-Qort taghmel ukoll referenza ghall-iskrittura ta' lokazzjoni ezibita mar-rikors ta' l-appell minn fejn jirrizulta li fis-27 ta' Frar, 1957, u cioe aktar minn sentejn qabel "the appointed day" l-awtur ta' l-atturi appellanti kien ikkonceda b'titolu ta' kera parti separata u distinta mill-fondi in kwistjoni billi s-socjeta` Simonds Farsons Cisk Ltd kienet inghatat b'kera il-fond numru sitta, seba' u seba' ittra A Triq San Calcedonio, Floriana. Dan juri bl-aktar mod car li f'dik id-data l-fond imsemmi kien separat u distint mill-fond li kien jghati ghal fuq Triq l-Argotti.

Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat.

### b) Dwar l-Applikazzjoni ta' l-Artikolu 469A.

Qed jigi sottomess li la darba d-dikjarazzjoni tad-dekontroll hija att amministrattiv ghandhom japplikaw ir-regoli kontemplati fl-Artikolu 469A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u partikolarment billi dan l-artikolu jirrikjedi li proceduri sabiex jigi annullat att amministrattiv ghandhom jigu maghmula entro l-perjodu ta' sitt xhur mid-data li tali att jkollu effett, l-allegazzjoni tal-konvenut hija milquta bid-dekadenza tas-sitt xhur imsemmija fl-istess artikolu.

Issa l-Artikolu 469A jghati s-setgha lill-qrati ta' kompetenza civili li jistharrgu l-validita` ta' xi eghmil amministrattiv jew li jiddikjaraw dak l-eghmil null, invalidu

jew minghajr effett fil-kazijiet stabbiliti mil-ligi. Izda, kif sewwa osserva l-konvenut appellat, dan l-artikolu ma japplikax ghal dawk l-atti amministrattivi illi l-ligi stess tikkontemplhom bhala atti inezistenti. Jekk l-att amministrattiv huwa inezistenti l-istess qorti ma tistax tiehu konjizzjoni tieghu biex tara jekk dan huwiex validu jew le billi dan qatt ma kien hemm u ghalhekk ukoll qatt ma setgha ikkonferixxa drittijiet fuq il-parti li tallega li l-att inhareg favur taghha. L-Artikolu 469A jikkontempla dawk ic-cirkostanzi meta att jista' jigi annullat u ma jikkonferixxi ebda gurisdizzjoni lill-qorti biex din taghti xi forza legali lil xi att li qatt ma ezista. Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-atturi qed jigi michud, bl-ispejjes kontra taghhom, filwaqt li s-sentenza appellata qed tigi konfermata fl-intier taghha.

**< Sentenza Finali >**

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