MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tad-29 ta' April, 2005

Appell Civili Numru. 220/1996/1

Richard Matrenza

v.

L-ufficjal tal-Valutazzjoni ta' l-Artijiet, Joseph Xuereb, Maria Concetta Xuereb

Il-Qorti:

<u>PRELIMINARI</u>

1. Din hija decizjoni dwar appell interpost mill-attur minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)

Superjuri fit-23 ta’ Ottubru 2001, u li biha gew michuda t-talbiet ta’ l-attur u gie iddikjarat li d-dekontroll bin-numru 5217/71 kif approvat fid-9 ta’ Dicembru 1971 mill-konvenut Ufficjal tal-Valutazzjoni ta’ l-Artijiet kien jirreferi wkoll ghall-appartament bin-numru wiehed “1”, ossija dak soggett ghall-kirja favur l-attur, kif ukoll li dan id-dekontroll inhareg validament ai termini tal-Kap. 158 u ghandu ghalhekk ikollu l-effetti tieghu kollha fil-ligi. Bl-ispejjez kontra l-attur in kwantu dawn kienu jirreferu ghall-konvenut Ufficjal tal-Valutazzjoni ta’ l-Artijiet u f’zewg terzi in kwantu jirreferu ghall-konvenuti Xuereb li kellhom ibatu r-rimanenti terz ta’ l-ispejjez taghhom.

IT-TALBIET ATTRICI

2. L-attur talab li l-ewwel Qorti tiddikjara illi:

(a) ir-registrazzjoni ta’ dekontroll numru 5217/71 ma tirriferix u ma tkoprix il-‘basement flat’ mikri lill-attur nonostante li dan gie deskritt fil-kuntratt ta’ kirja bejnu u bejn George Xuereb tas-16 ta’ Lulju 1972, bhala “Dar ghall-Kwiet”, Flat no. 1, Ghajn Melel Street, Zebbug, u

(b) f’kaz illi l-Qorti tikkonkludi illi l-imsemmija registrazzjoni tirreferi ghall-flat imsemmi mikri lill-attur, ghaliex ma ghandhiex din il-Qorti tiddikjara r-registrazzjoni nru 5217/71 ta’ dekontroll nulla u bla ebda effett sa fejn din tirreferi ghall-imsemmi ‘basement flat’ hekk registrat ai termini ta’ l-Artikolu 3 tal-Housing (Decontrol) Ordinance 1959, Kap. 158 u saret minhabba informazzjoni falza moghtija minn George Xuereb.

Kopja tas-sentenza ta’ l-ewwel Qorti, fejn hemm riprodotti l-premessi kollha ghal dawn it-talbiet, qed tigi annessa bhala appendici “A” ma’ din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

L-APPELL TA’ L-ATTUR

3. L-appell ta’ l-attur huwa essenzjalment cirkoskritt ghall-mertu proprju tal-vertenza u in succint jista’ jingabar fis-segwenti zewg aggravji, u cioe`,

i) li c-certifikat ta’ dekontroll numru 5217/71 gie ottenut minn George Xuereb, awtur tal-konvenuti appellati, fuq informazzjoni falza li dan l-istess Xuereb ghadda tramite l-

perit tieghu lill-ufficju ikkoncernat. B'hekk, u kwindi bil-maqlub ta' dak ritenut mill-ewwel Qrati, tali certifikat ta' dekontroll ma jistax jitqies bhala li jirreferi ghall-fond mikri lill-appellant Matrenza;

ii) li, bil-kontra ta' dak deciz, qatt ma seta' jinhareg certifikat ta' dekontroll fuq bini bla permess kif irrizulta li kien f'dan il-kaz fil-mument tar-registrazzjoni tieghu ghall-fini tad-dekontroll.

Ghalhekk l-attur appellant talab konferma tas-sentenza appellata safejn din cahdet l-eccezzjonijiet preliminari ta' l-appellati u fl-istess waqt li tirriformaha billi tilqa' l-ewwel talba ta' l-attur fis-sens li jigi dikjarat illi c-certifikat de quo ma jirreferix u ma jkoprix il-fond mikri lill-appellant u f'kaz li din il-Qorti tikkonkludi mod iehor, tiddikjara li dan ic-certifikat hu null u bla effett sa fejn dan jirreferi ghall-imsemmi 'basement flat' mikri lilu.

IR-RISPOSTA TA' L-APPELLATI KONVENUTI JOSEPH U MARIA CONCETTA XUEREB

4. Fir-risposta taghhom l-appellati l-ewwel jissottomettu li ma kienux ser jinterponu appell incidentali dwar ir-ripartizzjoni ta' l-ispejjez, izda jzidu li huma jhossu li uhud mill-eccezzjonijiet mqajma quddiem l-ewwel Qorti ma kienux gew konsiderati fil-fond u billi dawn kellhom jigu milqugha jestendu r-risposta taghhom ghall-ewwel, it-tielet, ir-raba' u l-hames eccezzjonijiet taghhom ukoll.

Dwar l-appell ta' l-attur jghidu li d-decizjoni ta' l-ewwel Qorti kienet korretta. Jissottomettu li l-attur gab argumenti mgebbdin biex jipprova jikkonvinci lill-Qorti li d-dekontroll ma japplikax ghall-flat okkupat minnu ghaliex dan mhux flat izda basement, u ghaliex George Xuereb mexa illegalment meta ikkonverta l-basement fi flat ghall-abitazzjoni. Jikkummentaw li l-appellant anke qal li c-certifikat tad-dekontroll gie japplika ghal "flat numru 1, fantomatiku u inezistenti." Izidu li Xuereb fil-fatt iddekontrolla l-flat li ftit xhur wara huwa kera lil Matrenza flimkien mal-flats l-ohra li kellu fl-istess blokk.

L-appellati jghidu li l-ewwel Qorti qablet ma' l-esposizzjoni fattwali u legali kontenuta fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, fejn huma spjegaw il-fatti li taw lok ghad-dekontroll, u li f'dan l-appell l-appellant ma gab l-ebda argument legali konvincenti biex iwasslu ghal xi tibdil f'dik id-decizjoni li tikkoncerna l-mertu u ghalhekk l-appell ta' l-attur kellu jigi respint, b'dan pero` li kellhom jintlaqghu l-eccezzjonijiet taghhom kif sollevati minhom fin-nota ta' l-eccezzjonijiet.

IR-RISPOSTA TA' L-APPELLAT KONVENUT UFFICJAL TAL-VALUTAZZJONI TA' L-ARTIJIET

5. F'risposta xotta daqs il-frawli, l-appellat Ufficjal tal-Valutazzjoni ta' l-Artijiet kemm kemm irrefera ghal dak li iddecidiet l-ewwel Qorti, b'dan li huwa irrimetta ruhu ghad-decizjoni ta' din il-Qorti, kif jghid li kien ghamel quddiem l-ewwel Qorti.

Il-Qorti kienet tistenna li dan il-konvenut appellat jaghraf is-siwi ta' intervent aktar ta' sustanza min-naha tieghu biex jinxtehet aktar dawl fuq aspetti ta' fatt u ta' dritt koncernanti dan il-kaz, izda minflok, ghazel it-triq li jibqa' passiv, minkejja li r-retroxena tal-fatti u l-ezitu tad-decizjoni tista' tirrifletti u tincidi fuq il-modus operandi ta' l-ufficju ikkoncernat. L-uniku interess manifestat minn dan l-appellat kien dak li ma jigix ikkundannat ibati xi parti mill-ispejjez gudizzjarji u xejn aktar.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

6. Qabel ma l-Qorti tinvesti l-appell fil-mertu, hija jinhtegilha tippronunzja ruhha u, jekk ikun il-kaz, tiddeciedi dwar l-eccezzjonijiet preliminari li kienu gew sollevati mill-konvenuti Xuereb u li pero` gew respinti milli-ewwel Qorti, kif fuq inghad. Dan ikun possibbli biss fil-kaz li din il-Qorti ssib li l-ilmenti dwarhom da parti tal-konvenuti msemmija kif esposti fir-risposta taghhom ghall-appell ta' l-attur kienu bhala fatt jammontaw ghal appell incidentali.

7. Jirrizulta li fir-risposta surreferita, l-appellati Xuereb bdew billi iddikjaraw li huma ma kienux sejrin jintavolaw appell incidentali dwar ir-ripartizzjoni ta’ l-ispejjez gudizzjarji “biex ma jahlux il-hin tal-Qorti fil-kwistjoni ta’ ftit ghexieren ta’ liri”, izda fl-istess waqt huma jilmentaw li xi whud mill-eccezzjonijiet preliminari taghhom ma gewx ikkunsidrati fil-fond bizzejjed min-naha ta’ l-ewwel Qorti mentri huma dehrilhom li dawn l-eccezzjonijiet kellhom jintlaqghu wkoll, u li “ghaldaqstant huma sejrin jestendu din ir-risposta taghhom anke ghal dawk l-eccezzjonijiet”. In segwitu, l-appellati Xuereb jghaddu biex iressqu l-aggravji taghhom dwarhom.

Ghal din ir-raguni mela jidher li jkun opportun li f’dan l-istadju jigi determinat jekk l-appellati Xuereb humiex qeghdin jappellaw ukoll incidentalment mis-sentenza moghtija mill-Qorti ta’ l-ewwel grad.

8. L-Artikolu 240 tal-Kap. 12 jghid li kull parti tista’ tinqeda b’appell li jsir minn sentenza, u li din tista` mhux biss taghmel appell incidentali dwar is-sentenza definittiva, izda wkoll dwar kull sentenza jew kull kap taghha moghtija fl-istess kawza, ukoll jekk ma jsirx appell minnhom minn min jappella.

Fis-subinciz (2) dan l-artikolu jghid li,
“Dik il-parti li tkun bi hsiebha tinqeda b’dak l-appell ghandha taghmel dikjarazzjoni f’dak is-sens fir-risposta fejn issemmi t-talbiet taghha u r-ragunijiet ghall-appell incidentali taghha.”

Ghaldaqstant, dan l-artikolu jitlob dikjarazzjoni tal-parti li hija tixtieq tipprevalixxi ruhha mill-appell principali biex tappella incidentalment. Haga li ma saritx fil-kaz odjern. Gie izda ritenut mill-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza fl-ismijiet ***Pietro Paolo Psaila et v. Salvatore Ciantar***, deciza fit-30 ta’ Gunju 1947 li,
“Ghalkemm l-appellat fil-forma ta’ dan l-appell incidentali naqas li juza l-formola tradizzjonali f’din il-Qorti fis-sens illi l-appellat jiddikjara li jipprevalixxi ruhu mill-appell avversarju; izda b’dak li qal…. wera bizzejjed l-intenzjoni tieghu li jappella mill-kap ta’ dik is-sentenza fejn huwa

jhossu aggravat, meta huwa esplicitament qal li huwa jiddikjara li jappella minn dak il-kap. Il-fini precipwu tal-ligi huwa illi l-appellat jiddikjara fir-risposta illi in vista li hemm appell principali huwa qieghed jaghmel appell minn xi kap ta' dik is-sentenza, u dan il-vot tal-ligi huwa ottemperat meta l-appellat iddikjara li hu jappella minn kap specjali ta' dik is-sentenza fil-kaz illi l-appell principali jigi kawtelat."

9. Fil-kaz in ezami l-appellati Xuereb jghidu li ma kienux se jintavolaw appell incidentali fir-rigward ta' l-ispejjez izda fl-istess waqt jissottomettu li l-eccezzjonijiet taghhom ma kienux gew ikkunsidrati b'mod approfondit mill-ewwel Qorti u kellhom jigu milqugha. Huma jispjegaw fit-tul ir-ragunijiet ghala jhossu li l-ewwel Qorti kienet zbaljata u mbaghad fil-parti finali tar-risposta taghhom jitolbu esplicitament l-Qorti "tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu din cahdet it-talbiet attrici billi tilqa' sia l-eccezzjonijiet ta' l-esponenti fil-mertu kif ukoll l-ewwel, it-tielet u r-raba' u l-hames eccezzjoni sollevata minnhom."

Jirrizulta ghalhekk sufficjentement li huma kienu qeghdin tassew jinterponu appell incidentali fuq dawn l-eccezzjonijiet.

Din il-Qorti trid taghmilha cara li dan hu hekk in vista ta' dak li hemm kontenut fil-parti konkluziva tar-risposta ghaliex altrimenti ma kienitx tqis dak li gie sottomess, imqar jekk fit-tul, bhala li jammonta ghal appell incidentali kif titlob il-ligi tal-procedura.

10. Fl-ewwel eccezzjonijiet taghhom, il-konvenuti Xuereb kienu eccepew li t-talbiet ta' l-attur kienu kontradittorji u li l-attur kellu jiddeciedi fuq liema binarji ried imexxi l-kawza tieghu. L-ewwel Qorti ma qablitx ma' dan u ikkummentat li t-talbiet attrici kienu konsoni mad-dettami ta' l-Artikolu 156(1) tal-Kap. 12, kienu talbiet alternattivi li mhux projbiti. Fir-risposta taghhom ghall-appell ta' l-attur il-konvenuti Xuereb jghidu li t-talbiet attrici kienu jeskludu lil xulxin peress illi fl-ewwel wahda l-attur ippremetta li d-dekontroll ma kienx ikopri l-flat u t-tieni talba tghid li jekk id-dekontroll ikopri l-fatt huwa null ghax bazat fuq informazzjoni falza.

B'hekk jilmentaw li c-citazzjoni ma kienitx car ai termini ta' l-Artikolu 156 tal-Kap. 12 u kwindi nulla.

11. Fl-Artikolu 156(1) tal-Kap. 12 il-ligi tippreskrivi li c-citazzjoni ghandu jkun fiha tifsir car u sewwa ta' l-oggett u r-raguni tat-talba. Dan l-artikolu u l-kazistika dwaru gew trattati fis-sentenza citata mill-appellati Xuereb stess fl-ismijiet ***Angelo Fenech ev vs Pawlu Grech et*** deciza, mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fll-24 ta' Settembru 2001, fejn gie ritenut li "marbut ma' dan ir-rekwizit hemm il-principju li l-parti mharrka trid tinghata l-fakolta` li tkun tista' tiddefendi kif jixraq lilha nnifisha mill-pretensjoni ta' min iharrikha". Il-Qorti kompliet tghid li–
"Citazzjoni ma ghandhiex tigi mwaqqa' ghajr ghal ragunijiet gravi. Madankollu, biex citazzjoni jista' jinghad li ghandha kawzali cara bizzejjed jehtieg li jirrizulta rapport ta' rabta ragonevoli bejn il-premessi u t-talba nnifisha immirata lejn il-persuna mharrka. Jekk in-nuqqas ta' kjarezza jkun ta' ghamla u kwalita` tali li jcahhad b'mod serju lill-imharrek mid-difiza tieghu, ic-citazzjoni ghandha tigi mwaqqgha."

12. Minn ezami ta' l-att tac-citazzjoni ghandu jirrizulta li c-citazzjoni odjerna hija wahda cara fejn l-attur spjega kjarament dak li huwa qed jitlob u l-fatti li taw lok ghall-kawza. Ma jidher li hemm xejn kontradittorju f'dawn it-talbiet – l-attur qed jattakka l-validita` tac-certifikat tad-dekontroll mahrug favur il-fond mikri lilu fuq zewg ragunijiet alternattivi. Skond hu, ic-certifikat mahrug ghall-flat 1 ma jirreferix ghall-basement mikri lilu, u fil-kaz li verament jirreferi ghalih allura huwa null ghax ottenut a bazi ta' dikjarazzjoni falza. M'hemmx dubbju li d-dritt tal-konvenuti li jiddefendu rwiehhom b'mod xieraq qatt ma kien fil-periklu. B'hekk din l-eccezzjoni ghandha tigi skartata u qeghda tigi respinta.

13. Il-konvenuti appellati ahwa Xuereb talbu wkoll li din il-Qorti terga' tikkonsidra t-tielet u r-raba' eccezzjoni taghhom. Huma jilmentaw li fl-iskrittura li biha saret il-lokazzjoni <u>de quo</u> kien gie specifikat li l-appartament kien wiehed dekontrollat u ladarba l-attur kien krieh meta diga`

kien dekontrollat huwa ma kellu ebda dritt jimpunja dak id-dekontroll. Jghidu li altrimenti huwa jkun qieghed radikalment u unilateralment ibiddel il-kundizzjonijiet tal-kirja tieghu.

L-ewwel Qorti qalet li dawn l-eccezzjonijiet kienu insostenibbli a bazi tal-kawzali tac-citazzjoni ta' l-attur. Ziedet li ma kienitx se tidhol u laqas setghet tidhol fil-meritu tal-validita` tal-kirja per se. Ikkummentat inoltre li ma kienx permess li ssir talba mill-konvenuti per via di eccezione.

14. Fil-fehma ta' din il-Qorti dawn l-eccezzjonijiet ghandhom jigu skartati wkoll ghax huma infondati. Bl-azzjoni odjerna l-attur mhux qed jipprova jirrexxindi l-kuntratt ta' kera li huwa ghamel ma' George Xuereb, wisq anqas qed jipprova jbiddel xi kundizzjoni. Huwa qed jattakka invece l-validita` tac-certifikat tad-dekontroll. Huwa minnu li fl-iskrittura kien gie specifikat li l-fond kien dekontrollat izda dan ma jfissirx li l-attur ma setax prima facie jattakka d-dekontroll ottenut jekk wara li huwa iffirma l-iskrittura tal-kera, gie a konoxxenza ta' certi fatti dwar id-dekontroll ottenut fuq il-fond in kwistjoni li b'xi mod setghu jaffettwaw o meno l-posizzjoni legali tieghu fuq l-istess fond.

15. Il-hames eccezzjoni ta' l-ahwa Xuereb tissolleva l-preskrizzjoni ai termini ta' l-Artikoli 1222 u 1224 tal-Kodici Civili. L-appellati Xuereb jilmentaw illi l-azzjoni intentata kontrihom tinkwadra ruhha taht l-Artikolu 1222. Skond huma jekk id-dekontroll ma jirreferix ghall-flat de quo, allura l-obbligazzjoni ta' l-attur in kwantu riferibbli ghall-flat dekontrollat kienet tkun bla konsiderazzjoni, mentri jekk l-istess dekontroll gie akkwistat fuq dikjarazzjoni falza l-obbligazzjoni kienet tkun bazata fuq konsiderazzjoni falza. Fi kwalsiasi kaz huma jissottomettu li l-Artikolu 1224 japplika dejjem billi huwa "blanket provision" ghal kull dritt ta' azzjoni.

Issa l-Artikoli fuq citati jinsabu inkorporati f'dik it-taqsima tal-Kodici Civili (Kap. 16) li titratta dwar ir-rexxissjoni tal-

kuntratti. L-Artikolu 1222 isemmi l-preskrizzjoni f'kaz ta' l-azzjoni ta' rexxissjoni u jispecifika kwantu segwe:-
"(1) Meta l-ligi f'xi kaz partikolari ma tistabilixxixix zmien aqsar, l-azzjoni ghar-rexxissjoni minhabba vjolenza, zball, ghemil doluz, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' eta`, taqa' bil-preskrizzjoni gheluq sentejn.

(2) Dan jghodd ukoll ghar-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet minghajr kawza, jew maghmulin fuq kawza falza."

L-Artikolu 1224 imbaghad jipprovdi hekk,

"F'kull kaz iehor mhux imsemmi fl-ahhar zewg artikoli qabel dan, il-jedd ta' l-azzjoni ta' rexxissjoni ta' obbligazzjoni jaqa' bil-preskrizzjoni gheluq hames snin minn dakinhar li l-azzjoni tista' titmexxa, bla ma jittiehed qies ta' l-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuni li jkollhom jedd ghal din l-azzjoni, bla hsara ta' kull disposizzjoni ohra ta' dan il-Kodici."

Kif sewwa qalet l-ewwel Qorti fil-kawza odjerna l-attur qieghed semplicement jipprova jimpunja d-dekontroll mahrug favur il-fond mikri lill-attur appellant u b'hekk ebda wiehed minn dawn l-artikoli m'hu applikabbli ghall-azzjoni attrici. Ghalhekk l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti Xuereb, u li dwarhom appellaw incidentalment, qeghdin ghal darb'ohra jigu respinti a spejjez taghhom.

L-AGGRAVJI TA' L-ATTUR FIL-MERTU

16. Jibqa' ghalhekk l-appell ta' l-attur fil-mertu. L-appell ta' l-attur hu impernjat fuq zewg punti, jigifieri,
i) jekk ic-certifikat ta' dekontroll numru 5217/71 jirreferix ghall-fond mikri lilu, u dan peress illi l-istess certifikat gie ottenut b'rizultat ta' informazzjoni falza moghtija lill-ufficjal inkarigat;

ii) f'kaz li dan jirreferi ghall-basement flat mikri lilu, tali dekontroll ghandu jigi ikkunsidrat bhala li qatt ma ezista peress li gie ottenut bhala rizultat ta' dikjarazzjoni falza stante li l-fond in kwistjoni mhux kopert bil-permess tal-bini.

Kwindi jsegwi li l-ewwel irid jigi stabbilit jekk ic-certifikat tad-dekontroll numru 5217/71 ikoprix il-"basement flat" mikri lill-appellant, meta jirreferi ghal flat Numru 1. Dan ic-certifikat tad-dekontroll jinsab esebit a fol. 10 tal-process (Dok A) u jirreferi ghal "flats1, 2 and 4 in an unnumbered block of five flats named Dar Ghal-Kwiet in Ghajn Melel Street, Zebbug, Gozo.…"

17. Mill-provi u d-dokumenti akkwiziti jidher bic-car li bejn l-1968 u l-1970 George Xuereb ottjena permess mill-Planning Area Permits Board biex jibni tlett garages fil-livell tat-triq u erba' appartamenti sovrastanti, imqassma tnejn fuq kull sular f'dan is-sit. Dan jinsab konfermat mill-Perit Dimech, li kien il-perit li kien responsabbli ghas-supervizjoni tax-xoghol (pjanta a fol. 91 tal-process u Dok JX1 a fol. 116). Il-Perit Dimech spjega li fil-pjanta originali kienu jidhru tlett garages, izda waqt il-kostruzzjoni irrizulta li min-naha ta' wara s-sit kien aktar fond u b'hekk hargu l-kmamar li originarjament kienu pedamenti tal-flats ta' fuq b'mod li dawn gew konvertiti fil-fond mikri lill-attur (fol. 88). Meta l-blokk kien ghadu qed jinbena l-istess Xuereb biegh iz-zewg appartamenti fis-sular ta' fuq u garage lil certu Frederick L. Rogers[1]. F'dan il-kuntratt il-proprjeta` giet deskritta bhala "a first floor flat internally numbered three overlooking two smaller flats internally numbered two and four and underlying the roof…. in the course of construction and both forming part of a block of four flats and three underlying garages named 'Dar ghall-Kwiet" without number, in Ghajn Melel Street, Zebbug, Gozo…"

Dan il-kuntratt isemmi blokk ta' erba' appartamenti u mhux hamsa kif isemmi c-certifikat ta' dekontroll. <u>Jidher pero` li din il-kontradizzjoni hija biss wahda apparenti.</u> Infatti, Joseph Xuereb, iben George, jispjega li Rogers kien xtara z-zewg flats ta' fuq u ikkonverithom f'wiehed u b'hekk dan is-sular kien gie moghti n-numru tlieta. Pero` Xuereb xorta kien iqis il-blokk bhala li huwa maghmul minn hames appartamenti, jigifieri l-basement flat u l-erba' l-ohra. Tant

[1] Dok JX10 a fol. 130 et seq. tal-process

hu hekk li fl-istess kuntratt ta’ Rogers, il-klawsola 4 tispecifika li–
“The front door, the staircase, the drains and cesspit are common property and therefore their maintenance and cleaning costs will be shared; buyer shall pay two fifths (2/5) of said costs.”

Ghalhekk ghandu jidher bic-car li ntuzaw in-numru 1 sa 4 ghar-raguni li s-sular ta’ fuq kien gie konvertit f’appartament wiehed.

18. In segwitu, fid-9 ta’ Dicembru 1971 George Xuereb applika ghad-dekontroll tal-blokk, u dakinhar talab li jinhareg certifikat ta’ dekontroll ghall-appartamenti li kienu ghadhom tieghu, jigifieri l-1, 2 u 4, izda l-perit tieghu iddeskriva l-blokk bhala li hu maghmul minn hames flats, dan ghaliex Rogers kien xtara <u>zewg</u> flats u mhux wiehed.

19. Tajjeb li jigi rilevat li l-basement flat kien igib in-numru wiehed jghidu <u>l-attur stess</u> fl-affidavit meta dan jiddeskrivi l-blokk. Hu jghid li George Xuereb kien offrielu l-ghazla bejn l-appartamenti li kellu vojta “jigifieri n-numru wiehed (li mill-ewwel sahharni lejh u eventwalment krejtu) u t-tnejn l-ohra immedjatament ta’ fuqu li kif ghidt kienu vojta. Fuq nett kien hemm ukoll zewg appartamenti ohra, imniffdin u maghqudin f’wiehed li kienu mixtrijin…” (fol. 76).

Ghalhekk jirrizulta car li l-flat nurmu 1 li jirreferi ghalih ic-certifikat tad-dekontroll fil-fatt huwa dak mikri lill-appellant Matrenza li fiz-zmien meta nhareg id-dekontroll kien realment ezistenti u mhux flat numru wiehed, “fantomatiku u inezistenti” kif issottometta l-appellant fir-rikors ta’ appell tieghu. Ghalhekk dan l-aggravju ma jirrizultax u qed jigi respint.

20. B’hekk jifdal l-ahhar lanjanza ta’ l-appellant. Dan jissottometti li jekk il-Qorti tiddeciedi li c-certifikat ta’ dekontroll jolqot l-appartament detenut minnu b’kera, allura l-Qorti ghandha tiddeciedi li tali certifikat huwa null, sakemm jirreferi ghall-basement flat ghaliex gie ottenut b’rizultat ta’ qerq adoperat mill-awtur tal-konvenut, stante

li l-basement kien sprovvist mill-permessi tal-bini u tas-sanita` u ghalhekk huwa mibni illegalment.

L-appellant jissottometti li George Xuereb stess kien xehed quddiem il-Qorti Kostituzzjonali[2] li l-basement ma kienx ippjanat biex iservi ta' appartament u li ma kellux permess biex jabitaw in-nies go fih. Inoltre, kien anke ipprezenta certifikat tas-Sanitary Engineering Officer, Jean Dei Conti Manduca, fejn intqal li l-basement "has no windows giving on to the street and the floor of this basement is 6 courses below street level, it is not considered as habitable." Ghalhekk, skond l-appellant, George Xuereb u l-perit tieghu xjentement iddeskrivew il-fond hazin meta sejhulu flat meta kienu jafu li dan kien mibni bla permess.

F'dan is-sens, ghalhekk, il-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti li mhux necessarju li fond ikun inbena bil-permess biex jinhareg dekontroll hija zbaljata. Bir-ragunament tal-Qorti wiehed ikun jestendi l-privileggi tal-Kap. 158 lil bini illegali. Skond l-appellant, il-ligi tippresumi li l-bini huwa fornit bil-permessi necessarji u li m'hemmx bzonn li haga simili tigi specifikata espressament. Infatti, l-Ufficjal tal-Valutazzjoni ta' l-Artijiet jircievi u jaccetta awtomatikament ic-certifikat ta' l-Arkitett ghar-raguni li l-Ligijiet tal-Pulizija jispecifikaw li kemm is-sid u l-perit huma responsabbli ghat-tharis tar-regolamenti hemm elenkati rigward il-bini.

21. Jigi hawn rilevat li l-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar kienet gie promulgata biex thajjar lis-sidien ta' proprjeta` jikru l-proprjetajiet vakanti taghhom. Fl-Artikolu 2 ta' l-istess Ordinanza, dar ta' abitazzjoni hija deskritta bhala–
"bini jew parti minn bini mibdi jew addattat strutturalment biex jigi okkupat bhala abitazzjoni separata."

Ghalhekk it-tifsira moghtija lil dar ta' abitazzjoni protetta taht din l-Ordinanza hija wahda wiesa'. Il-ligi titkellem biss dwar *bini jew anke parti minnu* li huwa adattat biex jigi abitat u fl-ebda hin ma jissemmew il-permessi tal-bini. L-

[2] deciza 30/10/1995

Artikolu 3 imbaghad jelenka liema huma dawk id-djar ta' abitazzjoni li dwarhom tista' ssir applikazzjoni ghal dekontroll.

22. Issa huwa principju stabbilit illi fejn il-legislatur irid jispecifika xi haga huwa jaghmel dan, izda meta l-ligi hija siekta mhux permess illi wiehed jassumi li dan is-silenzju ghandu xi tifsira ohra. Inoltre, irrizulta li fiz-zmien li sar l-izvilupp tal-blokk u li giet sottomessa l-applikazzjoni ghad-dekontroll il-proceduri rigwardanti l-permess tal-bini ma kienux rigoruzi. Il-perit Dimech spjega li dak li kien importanti kien li l-permess jinhareg biex jigi zviluppat is-sit. Wara li kien jigi dikjarat li s-sit kien fabbrikabbli, kienu jsiru l-pjanti, li kienu jigu sottomessi lis-Sanita` u l-faccata kienet tigi sottomessa lill-Bord ta' l-Estetika[3].

Saviour Vella, ir-rapprezentant ta' l-Ufficju tal-Valutazzjoni ta' l-Artijiet, fis-seduta tad-29 ta' Jannar 1998, jikkonferma li d-dipartiment ma jidholx fil-kwistjonijiet ta' jekk il-bini nbeniex skond il-permess[4]. Izda jelabora li d-dipartiment jitlob certifikat tal-perit biex jaccerta ruhu li l-bini nbena wara April tal-1959 u ghalhekk ikun ikklassifikat bhala bini gdid. Skond dan ir-rapprezentant ta' l-ufficju ikkoncernat, fil-prezent f'kaz ta' blokk ta' appartamenti "minbarra d-deskrizzjoni ta' dan il-blokk u kull flat, ikollna wkoll il-floor number. Pero` ma jidhirx li dan kien il-kwezit dak iz-zmien illi saret din l-applikazzjoni"[5] Jghid li l-ligi ma tghidx illi d-direttur huwa obbligat illi jaccerta ruhu li l-bini tiela' skond il-permess.

23 Minn ezami tal-provi prodotti ghandu jirrizulta li l-applikazzjoni li saret minn George Xuereb biex jigu dekontrollati flats numru 1, 2 u 4 saret skond dak li kien rikjest mil-ligi. Inoltre, kif korrettement irrilevat l-ewwel Qorti saret dwar stat ta' fatt li realment kien jezisti. Dak li kien rikjest mil-ligi huwa li l-post ikun abitabbli, u li nbena jew gie alterat fl-istruttura tieghu biex isir dar ta' abitazzjoni separata wara d-data stabbilita mill-Ordinanza.

---

[3] fol. 86
[4] fol. 103
[5] fol. 105

Ghalkemm l-appellant huwa korrett meta jissottometti li c-ceritifikat tal-perit mhux assolut u insindakabbli, u li a bazi tar-Regolamenti 4 u 5 tar-Regolamenti tal-1959 Dwar ir-Registrazzjoni ta' Djar ta' Abitazzjoni Mnehhija mill-Kontroll l-Ufficjal koncernat jista' jitlob aktar informazzjoni u dokumentazzjoni, u sahansitra jaghmel ispezzjoni f'kaz ta' dubbju, ma jfissirx li d-dekontroll mahrug favur il-fond unikament a bazi tac-certifikat tal-perit ta' Xuereb mhux validu jew huwa nieqes minn xi rekwiziti essenzjali. In fatti, dan il-poter ta' l-Ufficjal huwa wiehed fakoltattiv

24 L-Artikolu 8(1) ta' l-Ordinanza jispecifika inoltre li–
"Kull min, dwar talba skond din l-Ordinanza ghal registrazzjoni ta' xi post bhala dar ta' abitazzjoni mnehhija mill-kontroll, xjentement jew bi traksuragni kbira jaghmel xi dikjarazzjoni jew jaghti xi taghrif li jkun falz f'xi partikolarita` sostanzjali…"

Dan l-artikolu jitkellem fuq taghrif li jkun falz f'xi partikolarita` sostanzjali ghall-Ordinanza izda l-Ordinanza ma titlobx ukoll permess tal-bini biex jinhareg dekontroll.

B'hekk ic-certifikat ta' dekontroll mahrug lill-awtur ta' l-appellati jidher li sar skond dak rikjest mil-ligi u ma saret ebda dikjarazzjoni falza, kif gie allegat, mill-konvenuti Xuereb.

Tajjeb li jigi osservat li fil-konfront ta' l-attur, George Xuereb, awtur tal-konvenuti Xuereb, dejjem indika l-'flat basement' li kera lill-attur bhala li hu dekontrollat. F'dawn ir-rigward ghalhekk, l-attur certament ma jistax jilmenta li safa' ingannat. Anzi mill-provi jirrizulta li Xuereb halla l-ghazla dwar liema appartament xtaq jikri mill-blokk f'idejn l-attur stess, ad eccezzjoni taz-zewg appartamenti ta' fuq nett li kienu mibjughin lil terz. Mhux talli l-attur kien sodisfatt bil-kirja in kwistjoni talli kien ukoll interessat jikri minghand is-sid garaxx adjacenti ukoll. Il-kirja sehhet fl-1972 u kien biss ghall-habta tal-1989 – proprju meta l-konvenuti talbuh ic-cwievet tal-post mikri – li l-attur 'skopra' li gie ingannat b'rizultat, jghid, ta' taghrif li huwa rnexxielu jigbor dwar dan il-bini. Il-fatt pero` jibqa' li d-dipartiment ikkoncernat, kif rapprezentat mill-konvenut

appellat l-iehor, kien u ghadu sodisfatt li l-applikazzjoni ta' George Xuereb ghal fini ta' dekontroll tal-fond mikri lill-attur kienet skond ir-rekwiziti li fl-1971, jigifieri fil-mument li ntalab id-dekontroll, kienu jintalbu minn dan l-Ufficju. Ghalhekk l-allegazzjoni dwar dikjarazzjoni falza hija infondata billi ma tirrizultax.

Ghalhekk isegwi li dan l-ahhar aggravju qieghed jigi respint ukoll.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi tikkonferma in toto s-sentenza appellata b'dan ghalhekk li qeghda tichad kemm l-appell fil-meritu intavolat mill-attur kif ukoll l-appell incidentali tal-konvenuti Xuereb relativ ghall-eccezzjonijiet preliminari li kienu gew respinti mill-ewwel Qort, u ghalhekk ukoll qeghda tichdu.

L-ispejjez relativi ghall-ewwel istanza jibqghu kif hemm deciz fis-sentenza appellata, dawk tat-tieni istanza ghandhom jithallsu kwantu ghal zewg terzi (2/3) mill-attur appellant u terza parti (1/3) mill-konvenuti Xuereb.

Deputat Registratur
Mgc

APPENDICI "A"

Kopja tas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri fis-23 ta' Ottubru 2001, qeghdha tigi annessa bhala Appendici "A" ma' l-odjerna sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

< Sentenza Finali >

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