Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Superjuri

Magistrat:
Dr Antonio Micallef Trigona LL.D. Mag. Jur. (EU Law)

Seduta ta' nhar it-Tlieta 23 ta' Ottubru 2001

Citazzjoni numru 220/96

Richard Matrenza

-vs-

L-Ufficcju tal-Valutazzjoni ta' l-Artiijet, Joseph Xuereb u Maria Concetta Xuereb

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni ta' l-attur li taqra:

"illi b'kuntratt ta' lokazzjoni permezz ta' skrittura privata tas-16 ta' Lulju 1972 l-attur kien kera minghand George Xuereb, illum mejjet, missier il-konvenuti, Joseph u Maria Concetta Xuereb, basement flat deskritti fl-istess kutnratt bhala "the premises *tale quale* ta' Dar Ghall-Kwiet numbered Flat no. 1, Ghajn Melel Street, Zebbug, Gozo liema fond jinkludi gnien fuq wara.

Illi wara li ghaddew is-sentejn miftehma fil-kuntratt l-attur baqa' jzomm l-post b'kera minn sena ghal sena. Pero' fl-1975 l-imsemmi George Xuereb ried ibiegh il-post u saqsa lill-attur jekk iridx jixtrih, dan kien interessat li jixtri pero' l-prezz li kien qed jitlob Xuereb hassu gholi u ma accettax;

Illi George Xuereb u uliedu fis-16 ta' Jannar 1992 ghamlu avviz quddiem il-Qorti ta' Ghawdex bhala Qorti Inferjuri, Avviz numru 2/1992(MM), fejn talbu l-izgumbrament ta' l-attur mill-fond

imsemmi u dana billi ppretendew li tterminaw l-lokazzjoni bl-ittra ufficjali li kienu baghtu fit-23 ta' Ottubru 1991 li kienet qed tibbaza fuq l-fatt illi setghu jaghmlu dan billi l-post kien dekontrollat;

Illi l-imsemmija Qorti bis-sentenza taghha tas-16 ta' Mejju 1995 laqghet it-talbiet attrici u l-attur appella minn din is-sentenza.

Illi fil-mori ta' l-appell cioe' fit-30 ta' Ottubru 1995 giet deciza kawza mill-Prim'Awla Sede Kostituzzjonali fir-Rikors numru 379/92GV "George Xuereb et vs L-Onor. Prim Ministru et" li minnha rrizulta li George Xuereb f'dik il-kawza ammetta illi l-fond mikri lill-attur kien inbena bla permessi tal-bini u illegalment. Ghalhekk il-basement flat ma setax jigi registrat bhala post dekontrollat.

Illi rrizulta ili fid-9 ta' Dicembru 1971 l-imsemmi George Xuereb ottjena certifikat ta' dekontroll numru 5217/1971 ghall-flats numri 1, 2, 4 in an unnumbered Block of five flats named "Dar Ghall-Kwiet" wara li ddikjara fl-applikazzjoni tieghu li qed jitlob d-dekontroll ta' l-imsemmija tliet flats numru 1, 2 u 3 formanti parti minn block ta' hames flats imsemmija "Dar Ghall-Kwiet".

Illi l-imsemmi George Xuereb meta ddikjara li dawn il-flats kienu jifformaw parti minn block ta' hames flats ghamel dikjarazzjoni falza u dana peress illi mhux veru li l-block ta' flats "Dar Ghall-Kwiet" kien jinkludi hames flats imma kien jinkludi erba' flats biss li minnhom huwa kien diga' biegh it-tnejn tas-sular ta' fuq lil certu Roger bil-kuntratt tan-Nutar Maurice Gambin tas-6 ta' Jannar 1971 ghalkemm f'dan il-kuntratt huwa ddeskrivihom bhala flat wiehed.

Illi l-basement flat li huwa kera lill-attur huwa bla permess tal-bini billi l-permess kien ghal garage.

Illi d-dikjarazzjoni li ta George Xuereb biex jottjeni d-dekontroll ghat-tliet flats minnu

imsemmija bl-ebda mod ma tiddeskrivi kif suppost l-basement flat mikri lill-attur liema basement flat ma setax jigi registrat bhala post dekontrollat billi mibni illegalment.

Illi ghalhekk r-registrazzjoni ta' dekontroll numru 5217/71 jew ma tikkoncernax u ma jirreferix ghall-basement flat mikri lill-attur jew jekk tikkoncernah hija nulla fejn tirrigwarda lilu billi dan il-basement flat ma setax jigi registrat bhala post dekontrollat skond il-ligi u gie hekk registrat mill-Ufficcjal tal-Valutazzjoni ta' Artijiet fuq dikjarazzjoni falza li ta George Xuereb.

Talab ghaliex m'ghandux jigi dikjarat u deciz minn din il-Qorti:

1. illi r-registrazzjoni ta' dekontroll numru 5217/71 ma tirreferix u ma tkoprix il-basement flat mikri lill-attur nonostante li dan gie deskritt fil-kuntratt ta' kirja bejnu u George Xuereb tas-16 ta' Lulju 1972 bhala "Dar Ghall-Kwiet" Flat no 1, Ghajn Melel Street, Zebbug;

2. f'kaz illi l-Qorti tikkonkudi illi l-imsemmija registrazzjoni tirreferi ghall-flat imsemmi mikri lill-attur ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti tiddikjara r-registrazzjoni numru 5217/71 ta' dekontroll nulla u bla ebda effett sa fejn din tirreferi ghall-imsemmi basement flat billi dan il-post mhux wiehed li seta' jigi hekk registrat ai termini ta' l-Art 3 tal-Housing (Decontrol) Ordinance 1959 Kap 158 u saret minhabba informazzjoni falza moghtija minn George Xuereb.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-8 ta' Ottubru 1996 u bil-VAT. Il-konvenuti huma ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur debitament mahlufa u l-lista tax-xhieda annessa flimkien mad-dokumenti esebiti.

Rat l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li eccepew:

In kwantu ghall-konvenuti Joseph Xuereb u Maria Concetta Xuereb:

1. illi in linea preliminari d-domandi attrici huma minnhom infushom kontradittorji u l-attur ghandu qabel xejn jiddeciedi fuq liema premessi u fuq liema binarji huwa jrid imexxi l-kawza tieghu, peress illi mhux moghti jedd fis-sistema procedurali taghna, lill-attur f'kawza illi jmexxi dik il-kawza fuq zewg binarji kontradittorji u illi jeskludu lil xulxin;

2. illi ukoll in linea preliminari, in-nuqqas ta' interess guridiku ta' l-attur illi jippromwovi l-kawza odjerna stante illi huwa ma ghandu ebda dritt reali fuq il-flat de quo, u stante ukoll illi l-imsemmi dekontroll gie ottenut mill-mibki George Xuereb qabel ma' l-istess flat gie mikri lill-attur odjern b'tali mod illi c-cirkostanzi huma x'inhuma illi tahthom gie ottenut id-dekontroll de quo b'ebda mod u manjiera ma setghu jaffettwaw jew jippregudikaw lill-attur.

3. Illi inoltre u dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-attur kera l-flat de quo espressament bhala flat dekontrollat u ghaldaqstant ma hux moghti dritt lilu illi unilateralment jipprova jbiddel in-natura tal-flat f'dan ir-rigward u kwindi anke n-natura tal-kirja vigenti favur tieghu billi wara tant snin jallega illi d-dekontroll gie akkwistat fuq dikjarazzjoni falza jew ghaliex il-flat ma kienx seta' jigi dekontrollat.

4. Illi dejjem minghajr pregudizzju gahs-suespost, ma hux moghti d-dritt lill-attur illi jitlob unilateralemnt bidla fil-kundizzjonijiet tal-kirja minghajr ma jitlob ukoll ix-xoljiment tal-kirja, stante illi l-emendi illi qed jitlob l-attur jammontaw sostanzjalment ghal talba ghal rexissjoni tal-kuntratt tal-kirja minhabba zball jew vjolenza jew ghemil doluz jew kawza falza ai

termini tal-artikolu 1209 et seq tal-Kodici Civili.

5. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni attrici hija kolpita bil-preskrizzjoni ta’ sentejn ai termini ta’ l-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili u fi kwalunkwe kaz bil-preskrizzjoni ta’ hames snin ai termini ta’ l-artikolu 1224 ta’ l-istess Kodici Civili.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ewwel talba ta’ l-attur hija infondata fid-dritt u fil-fatt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kollha kontra l-attur ghaliex kuntrarjament ghal dak allegat mill-attur, id-dekontroll numru 5217/71 jirreferi appuntu ghall-basement flat mikri lill-attur u ghall-ebda proprjeta’ ohra;

7. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, George Xuereb ma ghamel ebda dikjarazzjoni falza u d-dekontroll ta’ l-imsemmi flat gie ottenut regolarment ai termini tal-ligi allura vigenti u skond il-prattika adoperata regolarment f’dak iz-zmien mil-Land Valutation Officer - u dan kif jirrizulta ahjar minn nota responsaiva prezentata mill-esponenti fl-atti ta’ l-Avviz numru 2/1992 fl-ismijiet “George Xuereb vs Richard Matrenza” quddiem il-Qorti ta’ l-Appell (Ghawdex) ghal-liema l-esponenti jaghmlu pjena referenza a skans ta’ repetizzjoni inutli – u kwindi anke t-tieni talba ta’ l-attur ghandha tigi michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess attur;

8. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

In kwantu ghal-Land Valuation Officer:

Illi huwa agixxa konformament ma’ l-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158) u specifikament ma’ l-artikolu 3 ta’ l-istess.

Illi subordinatament huwa jirrimetti ruhu ghall-provi u ghall-provvediment tal-ligi fl-artikolu 6(3) ta' l-istess Kap 158 f'kaz illi t-talbiet attrici jintlaqghu.

Illi huwa m'ghandux ibati l-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjonijiet rispettivi tal-konvenuti u debitament mahlufa u l-listi rispettivi tax-xhieda taghhom.

Rat il-verbal taghha tat-12 ta' Dicembru 2000 u n-noti ta' l-osservazzjonijiet tal-kontendenti.

Ezaminat ix-xhieda prodotta u l-attijiet kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi qabel ma jigi kkunsdirat il-meritu proprju tal-kawza bbazat fuq it-talbiet ta' l-attur, hemm xi eccezzjonijiet ta' natura preliminari li l-Qorti thoss li ghandha tindirizza l-ewwel u dana wkoll ghaliex jistghu ikollhom ezitu fuq il-meritu. Dawn l-eccezzjonijiet huma l-ewwel hamsa eccepiti mill-konvenuti Joseph u Maria Concetta Xuereb. Il-Qorti ser tezaminhom fis-segwenza li jidhru fin-nota ta' l-eccezzjonijiet (folio 35).

L-ewwel minn fost dawn l-eccezzjonijiet tistqarr li d-domandi attrici huma minnhom infushom kontradittorji u "Illi mhux moghti jedd fis-sistema procedurali taghna, lill-attur f'kawza, illi jmexxi dik il-kawza fuq zewg binarji kontradittorji u illi jeskludu lil xulxin".

Il-Qorti ma taqbilx li dan huwa l-kaz. Ma tara ebda kontradizzjoni fit-talbiet ta' l-attur li huma konsoni mad-detami ta' l-Artikolu 156(1) tal-Kap 12. Hemm talbiet alternattivi li mhux projbiti.

Dwar it-tieni eccezzjoni li tittratta n-nuqqas ta' interess guridiku jibda biex jinghad li n-nuqqas ta' l-attur ta' xi dritt reali fuq l-appartament in kwestjoni ma jippreludihx li jintavola azzjoni. Dwar il-kuncett ta' l-

interess guridiku huwa ben stabbilit fil-gurisprudenza li fost ir-rekwisiti hemm li l-interess irid ikun legittimu jigifieri konformi ghad-dritt u jekk dan ikun biss interess u mhux anke dritt l-azzjoni ma treggix.[1] dan mhux il-kaz fl-azzjoni proposta mill-attur.

Dwar it-tielet u r-raba eccezzjonijiet dawn ukoll huma insostenibbli a bazi tal-kawzali tac-citazzjoni ta' l-attur. Din il-Qorti mhux ser tidhol u lanqas tista' tidhol fil-meritu tal-validita' tal-kirja per se. Lanqas m'hu konsentit li ssir talba mill-konvenut per via di eccezzione.

Dwar il-hames eccezzjoni li tittratta l-preskrizzjoni l-Qorti qeghdha tiskartaha fuq il-fatt *sic et simpliciter* li l-attur qieghed permezz tac-citazzjoni jittenta jimpunja d-dekontroll jew minhabba li dan ma japplikax ghall-fond in kwestjoni jew alternattivament ghaliex gie ottenut bil-qerq. L-ebda artikolu tal-ligi minn dawk citati biex jissostanzja din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ma treggi.

Dwar il-meritu proprju din il-Qorti hi kjamata sabiex tiddetermina zewg fatturi, cioe' jekk id-dekontroll jolqotx l-appartament detenut b'kiri mill-attur u f'kaz li dana huwa hekk ghaliex id-dekontroll riferibbilment ghal dan l-appartament m'ghandux jigi kkunsidrat bhala li kieku qatt ma ssusista minhabba qerq adoperat mill-konvenut ghall-otteniment ta' l-istess. F'dan il-kuntest ta' l-ahhar l-attur qieghed jibbaza l-qerq fuq il-fatt li l-appartament in kwestjoni ma seta' qatt igawdi mill-privilegg ta' wiehed dekontrollat stante li hu afflitt b'illegalita' konsistenti filli mhux kopert bil-permessi ta' l-awtoritajiet koncernati. Fi kliem l-attur "il-fond meritu ta' din il-kawza rrizulta bla ebda dubbju ta' xejn li gie kostruwit minghajr il-permessi tal-P.A.P.B. u ghalhekk kien post illegali".

Trattat l-ewwel miz-zewg kweziti li l-Qorti trid

1. Vol. XLII.II.1033

taghti twegiba ghalihom, ossia jekk il-fond mikri lill-attur huwiex kopert bid-dekontroll, jirrizulta li d-dekontroll hu dak esebit a folio 10 li gie akkordat fid-9 ta' Dicembru 1971 relattivament l-appartamenti enumerati 1, 2 u 4 f'korp minghajr numru formanti hames appartamenti maghrufa "Dar Ghall-Kwiet" f'Triq Ghajn Melel,Zebbug, Ghawdex. Mill-provi jirrizulta li George Xuereb, l-awtur tal-konvenuti Joseph u Maria Concetta ahwa Xuereb, kien interprenda l-bini f'xi zmien fl-1970 jew ftit qabel. Dan il-bini kien kopert bil-permess tal-Planning Areas Permits Board li izda kien gie applikat u accettat inkwantu ghal tliet garages fil-livell tat-triq u erba' appartamenti sovrastanti mifruxa kwantu ghal zewg appartamenti fuq kull sular. Fis-6 ta' Jannar 1971 l-imsemmi George Xuereb kien biegh lil certu Fredrick Louis Rogers l-appartamenti fis-sular ta' fuq li fil-kuntratt relattiv gie deskirtt bhala "a first floor flat internally numbered 3 overlying two smaller flats internally numbered 2 and 4 underlying the roofs". Ma' dan l-appartament kien beghlu ukoll garage wiehed. Il-kuntratt iddikjara li l-fondi oggett tal-bejgh kienu fi stat ta' kostruzzjoni u formanti parti minn korp minghajr numru ta' erba' appartamenti u tliet garages. Hdax-il xahar wara sar id-dekontroll fuq riferit li jaghti indikazzjoni cara li fil-frattemp il-bini gie kkompletat u zdied appartament iehor li ma kienx previst fil-permess. Dan jidher li nbena fi spazju retropost ghall-garaxijiet b'entratura separata minn triq ohra. Ghall-istess konkluzzjoni kienet waslet il-Qorti Kostituzzjonali (sentenza dok B, folio 11 et seq) li fil-parti deliberatorja kienet osservat li "mill-provi prodotti jirrizulta li r-rikorrent (b'referenza ghall-awtur tal-kovenuti Joseph u Maria Concetta Xuereb) kien bena blokk appartamenti f'Zebbug, Ghawdex, bil-permessi necessarji izda minflok radam biex jigi livell mat-triq, ghamel basement li ma kienx jidher fil-pjanta meta applika ghall-permessi necessarji. Imbaghad bejgh l-appartament u kera l-basement lil Richard Matrenza (l-odjern attur). Dan il-

basement ma kienx kopert bil-permessi tal-P.A.P.B.”.

Minn dan kollu johrog sodisfacentement fil-kuntest ta’ dan l-ewwel kwezit li wara li kien sar il-bejgh fuq riferit sal-mument meta saret l-applikazzjoni tad-dekontroll gie kkreat appartament iehor (il-basement appuntu) li sussegwentement, precizament fis-16 ta’ Lulju 1972, gie mikri lill-attur u liema appartament huwa proprju dak li kien gie indikat bin-numru “1” fl-applikazzjoni tad-dekontroll u dak li sussegwentement gie mikri lill-attur.

Trattat it-tieni kwezit huwa opportun li qabel xejn isIru s-segwenti premessi:

- li fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fuq citata dik il-Qorti kienet iddikjarat li l-awtur tal-konvenuti ahwa Xuereb kien ammetta li hu holoq stat ta’ illegalita’ billi mhux biss bena l-basement minghajr il-permessi necessarji imma rrendih abitabbli u krieh lin-nies;

- illi d-dekontroll, li huwa l-qofol ta’ dan it-tieni kwezit, realment u skond kif ikkonkludiet din il-Qorti aktar ‘il fuq, jinkorpora dan l-appartament li jinsab indikat enumerat “1”.

- Li l-istess dekontroll gie ottenut ukoll fuq zewg appartamenti ohra “in an unnumbered block of five flats”.

Minn dawn il-premessi fattur importanti li jirrizulta hu dak li l-applikazzjoni u l-accettazjoni tad-dekontroll kienet tirrifletti stat ta’ fatt realment ezistenti. Pero’ l-attur jinsisti li dan l-istat ta’ fatt kien jikkontempla illegalita’ fil-bini ta’ l-appartament enumerat “1” stante li ma kienx kopert bil-permess u kwindi ma seta’ qatt inhareg id-dekontroll fuqu.

Bir-rispett din il-Qorti ma taqbilx. Tosserva primarjament li l-attur kien jirnexxi fl-azzjoni

tieghu li kieku hu pprova xi falz tal-awtur tal-konvenuti ahwa Xuereb sabiex giet lilu akkordata l-applikazzjoni tieghu ghad-dekontroll ta' dan l-appartament li hija ferm differenti mill-fatt li d-dekontroll gie accettat dwar appartament li ma kienx hemm permess ta' bini fuqu. Id-dekontroll kien jirrifletti stat reali ezistenti meta kienet giet sottomessa l-applikazzjoni rrispettivament minn kull permess ta' bini li ma kienx fost ir-rekwiziti ghall-otteniment tad-dekontroll. Kwindi u ghal dak strettament konness mad-dekontroll ma kien hemm ebda dikjarazzjoni falza jew ukoll qerq ghall-otteniment tieghu.

Ghalhekk u fuq dak espost hawn fuq qeghdha tiddeciedi l-kawza billi tichad it-talbiet attrici u tididkjara li d-dekontroll numru 5217/71 approvat fid-9 ta' Dicembru 1971 jirreferi ukoll ghall-appartament numru "1" ossia dak soggett ghall-kirja favur l-attur; ukoll li tali dekontroll hareg validament ai termini tal-Kap 158 u ghandu jkollu l-effetti tieghu kollha fil-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-attur in kwantu jirreferu ghall-Ufficjal tal-Valutazzjoni ta' l-Artijiet u f'zewg terzi in kwantu jirreferu ghall-konvenuti Xuereb li ghandhom ibatu r-rimanenti terz ta' l-ispejjez taghhom.

(ft.) A. Micallef Trigona
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur