14 ta' Marzu, 1984

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.

Joseph Cassar

versus

Land Valuation Officer et

Jus Superveniens

Il-jus superveniens.

Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni pprezentat fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li bih l-attur, wara li ppremetta illi l-konvenut, il-*Land Valuation Officer*, wara applikazzjoni tal-konvenut l-ieħor Emmanuele Gatt, irreġistra d-dekontroll tal-fond, flat numru

tlieta, numru sittax (16/3), Triq San Sebastjan, ir-Rabat, Malta, liema dekontroll iġib in-numru ħdax-il elf, sitt mija u tlieta tas-sena elf, disa' mija u ħamsa u sebgħin (11603/1975) u illi dan id-dekontroll huwa null għaliex fil-mument ta' l-applikazzjoni għall-ħruġ tiegħu u fid-data tal-ħruġ tiegħu l-applikant, il-konvenut Gatt ma kienx is-sid tal-fond fuq imsemmi *ai termini* tal-*Housing Decontrol Ordinance* ta' l-1959 u għalhekk l-istess Gatt ma kienx intitolat japplika għad-dekontroll tal-fond in kwistjoni u jottjeni d-dekontoll tiegħu, talab li għar-raġunijiet fuq imsemmija jiġi ddikjarat null u bla ebda effett id-dekontroll numru 11603/75 fuq imsemmi li nħareġ dwar il-fond fuq imsemmi, billi l-applikant ma kienx is-sid tal-post fis-sens tal-liġi, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenut *Land Valuation Officer* li biha eċċepixxa illi huwa, fil-kontroversja bejn l-attur u l-konvenut l-ieħor li huwa sid il-kera tiegħu, ma jistax ħlief li jittratta l-kawża bħala *amicus curiae* u jirrimetti ruħu għad-deċiżjoni tal-Qorti li takkolji jew tiċħad id-domanda ta' l-attur u għalhekk m'għandux ibati spejjeż tal-kawża, iżda rrileva *illi filwaqt li l-kawża hija bbażata fuq iċ-ċirkostanza illi* l-konvenut Gatt ma kienx is-sid tal-fond dekontrollat meta huwa applika u ottjena dak id-dekontroll, din iċ-ċirkostanza mhijiex relevanti peress illi d-dekontroll ingħata għar-raġuni illi l-flat ma kienx komplut jew lest għall-użu bħala dar ta' abitazzjoni fil-ġurnata stabbilita, kif jipprovdi l-inċiż (a) ta' l-artikolu 3 ta' *l-Ordinanza ta' l-1959* li *Tneħħi* l-Kontroll tad-*Djar*, kif jirriżulta mill-annessi dokumenti;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut Emmanuele Gatt li biha eċepixxa illi, kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, id-dekontroll tal-fond, flat numru tlieta, numru sittax (16/3), Triq San Sebastjan, ir-Rabat, Malta, liema dekontroll iġib in-numru ħdax-il elf, sitt mija u tlieta, tas-sena elf, disa' mija u ħamsa u sebgħin (11603/1975) huwa validu u effettiv;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim'Awla ta' l-Onorabbli Qorti Ċivili fil-21 ta' Settembru, 1981 li biha laqghet it-talba ta' l-attur u ddikjarat null u bla ebda effett id-dekontroll nru. 11603/75 tal-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni u dan ghar-raġuni msemmija fl-istess ċitazzjoni u minhabba ċ-ċirkostanzi l-ispejjeż jithallsu kollha mill-konvenut Gatt, wara li kkunsidrat illi:

Mix-xhieda jirriżulta li l-attur kien ilu joqghod fil-fond *de quo* mill-1960 meta kien ha l-post b'ċens ghal 17-il sena. Fl-1977 meta ghalaq iċ-ċens il-konvenut il-kera flok Lm60 ghamilhielhom Lm120. Skond iċ-ċertifikat tad-dekontroll il-post in kwistjoni ġie ddekontrollat fid-29 ta' Diċembru, 1975, jiġifieri sentejn qabel ma ghalqilhom iċ-ċens. Il-kawża, kif ibbażata mill-attur, hija ippernjata fuq il-fatt jekk l-applikant ghad-dekontroll kienx is-sid ta' l-istess fond jew le. Dan apparti r-raġuni ghal x'hiex kien intalab id-dekontroll. Fil-fatt ma jidhirx li hu kkontestat il-fatt li l-post imsemmi fiċ-ċitazzjoni meta saret l-applikazzjoni ghad-dekontroll kien ghadu f'idejn l-atturi bit-titolu ta' ċens u kwindi s-sid ta' dak il-post fil-mument meta hareġ iċ-ċertifikat tad-dekontroll kien l-attur u mhux il-konvenut. Ghalhekk il-konvenut ma jistax jiġi kkunsidrat li ghandu dritt jaghmel l-applikazzjoni ghad-dekontroll a tenur ta' l-artikolu 3 ta' l-Ordinanza ta' l-1959. Skond id-definizzjoni ta' *owner* moghtija fl-artikolu 2 ta' l-istess Ordinanza "*owner used with reference to a dwelling house means the person or any of the persons entitled to that dwelling in absolute ownership, emphyteusis, sub-emphyteusis or usufruct*", f'dan il-każ ghandna l-attur li kien qieghed jiddetjeni l-post b'titolu ta' ċens u kwindi s-sid tal-post ghall-perijodu ta' ċens kollu li fil-ġurnata li hareġ iċ-ċertifikat tad-dekontroll ma kienx ghadu ghalaq. Minn dan johroġ allura li l-konvenut ma kellux dritt jaghmel l-applikazzjoni bhala *owner* biex jiddekontrolla l-post in kwistjoni;

Il-Qorti kienet iddifferiet il-kawża biex l-avukati difensuri jippreżentaw nota ta' osservazzjonijiet. Fit-12 ta' Mejju, 1980 l-avukat ta' l-attur ippreżenta n-nota tiegħu li minnha jirriżulta li hu qed jibbaża l-pretensjoni tiegħu fuq min kien is-sid fil-mument ta' l-applikazzjoni. L-istess applikazzjoni saret fit-28 ta' Ottubru, 1975 f'liema data u sena l-fond in kwistjoni kien għadu f'idejn l-attur u kien fadallu sentejn oħra biex jagħlaq il-perijodu ta' sub-enfitewsi li bih kien akkwistah l-attur fl-atti tan-Nutar Abela fl-1960;

Il-konvenut Gatt waqt l-applikazzjoni ma semmiex il-fatt li l-fond ma kienx f'idejh iżda semma biss il-mod kif akkwistah ċjoè b'att ta' diviżjoni b'att tan-Nutar Sammy Abela tat-22 ta' Ġunju, 1959. Lanqas ma semma fl-applikazzjoni l-attur li l-post in kwistjoni kien mogħti b'ċens lill-attur għax kieku ma kienx jottjeni ċ-ċertifikat tad-dekontroll. Il-konvenut Manwel Gatt ġie mogħti diversi differimenti biex jippreżenta n-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu, però dan baqa' ma ppreżenta xejn. Minn dan jidher li t-talba ta' l-attur hi ġustifikata u timmerita li tiġi milqugħa;

Rat in-nota ta' appell tal-konvenut Emmanuele Gatt ippreżentata fid-29 ta' Settembru, 1981;

Rat il-petizzjoni ta' l-imsemmi Emmanuele Gatt ippreżentata fil-15 ta' Ottubru, 1981 li biha, għar-raġunijiet hemm sottomessi, talab li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza fuq imsemmija tal-21 ta' Settembru, 1981 u prevja l-akkoljiment ta' l-eċċezzjonijiet tiegħu, tiċħad it-talbiet ta' l-attur, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellat;

Rat ir-risposta tal-*Land Valuation Officer* ippreżentata fit-28 ta' Ottubru, 1981;

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' l-attur appellat ippreżentata fid-29 ta' Ottubru, 1981;

Rat l-atti l-oħra relevanti u opportuni;

Semgħet lid-difensuri;

Ikkunsidrat:

F'din il-kawża l-attur appellat qiegħed jippretendi li d-dekontroll tal-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni magħmul mill-konvenut appellant Emmanuele Gatt huwa null billi l-istess Gatt ma kienx sid il-fond fis-sens tal-liġi. Fil-fatt meta saret l-applikazzjoni għad-dekontroll mill-konvenut appellat Gatt, fid-29 ta' Diċembru, 1975, il-fond in kwistjoni kien jinsab f'idejn l-attur appellat b'titolu ta' enfitewsi temporanja billi kien ġie mogħti lilu b'ċens għall-sbatax-il sena mingħand l-istess konvenut appellant Gatt;

Ikkunsidrat:

Skond l-artikolu 3 ta' l-Ordinanza ta' Emerġenza numru XIX ta' l-1959, dar ta' abitazzjoni tiġi rreġistrata bħala mneħħija mill-kontroll "fuq talba tal-proprjetarju magħmula b'dak il-mod li jkun preskritt u, skond l-artikolu 2 ta' l-istess Ordinanza, il-kelma "proprjetarju" użata dwar dar ta' abitazzjoni tfisser il-persuna li jkollha dritt għal dik id-dar ta' abitazzjoni bi proprjetà assoluta, enfitewsi, subenfitewsi jew użufrutt";

Huwa ovvju li meta saret it-taba għad-dekontroll, il-konvenut appellant Gatt ma kellux id-dritt għall-fond in kwistjoni bi proprjetà assoluta billi huwa allura kien is-sempliċi

direttarju tal-fond stante li dan kien ġie qabel mogħti minnu b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-attur appellat. Lanqas ma kellu l-konvenut appellant Gatt dritt għalih b'enfitewsi jew sub-enfitewsi billi enfitewta kien mhux hu imma l-attur appellat. Fi ftit kliem, id-definizzjoni tal-kelma "proprjetarju" mogħtija mill-Ordinanza ma tkoprix il-padrun dirett bħalma kien il-konvenut appellant Gatt u għalhekk billi ma kienx proprjetarju fis-sens ta' l-Ordinanza u t-talba għandha, skond l-artikolu 3 ta' l-Ordinanza, issir mill-proprjetarju, isegwi illi ma kellux fl-1975 id-dritt li jagħmel it-talba għad-dekontroll tal-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni. Kwindi d-dekontroll magħmul bħala konsegwenza ta' dik it-talba tiegħu kontra l-liġi kien null u dana indipendentement għal-liema raġuni ngħata d-dekontroll billi, tkun xi tkun din ir-raġuni, it-talba trid dejjem issir mill-proprjetarju fis-sens ta' l-Ordinanza u l-konvenut Gatt ma kienx il-proprjetarju skond it-termini ta' l-imsemmija Ordinanza;

Ikkunsidrat:

Il-konvenut appellant Gatt qiegħed jissottometti

Omissis;

jissottometti illi anke kieku kien hemm difett meta saret it-talba għad-dekontroll, dan id-difett kien ġie ssanat malli spiċċat l-enfitewsi temporanja favur l-attur u qabel ma ġiet ippreżentata ċ-ċitazzjoni odjerna - u dana in vista tad-dottrina tal-*jus superveniens*;

Kif ġie spjegat minn din il-Qorti fil-kawża **Falzon** *vs* **Camilleri** *et*, 8 ta' Frar, 1943 (Kollezzjoni Deċiżjonijiet, Vol. XXXI - I - 558,592): "it-teorija tal-*jus superveniens* ġiet dejjem applikata mill-Qrati tagħna għall-każijiet meta, mingħajr ma titbiddel id-domanda, għax dan huwa assolutament ipprojbit

minn disposizzjoni espressa fil-liġi, sew għall-oġġett jew għall-kawża, għalkemm l-attur ma kellux dak id-dirtt li jkun qiegħed jitlob fil-mument taċ-ċitazzjoni iżda dak id-dritt "minnu mitlub" għall-kawżali "anke minnu mitluba" jiġi jseħħ fil-mori tal-ġudizzju, allura l-ġurisprudenza in bażi għad-dottrina wisq akkreditata, dejjem aċċettat illi minflok issir kawża oħra, dak id-dritt li jkun mitlub fiċ-ċitazzjoni u li ġie in eżistenza jew fl-eżerċizzju tiegħu waqt il-kawża, jista' jkun deċiż f'dik l-istess kawża. Il-każijiet tipiċi li huma msemmija fid-dottrina u li ġew kostantement applikati minn dawn il-Qrati huma l-każijiet tal-verifika tal-kondizzjoni jew ta' l-iskadenza ta' żmien waqt il-kawża (ara Prim'Awla, **Pulo *vs* Saffaresa**, 29 ta' Ottubru, 1920, Kollezzjoni Deċiżjonijiet, Vol. XXIV - II- 281 u Appell Kummerċjali **Ellul *vs* Chetcuti** *et*, 14 ta' Diċembru, 1973);

Fil-fehma tal-Qorti, però, il-każ preżenti mhux każ fejn tista' tiġi applikata d-dottrina tal-*jus superveniens* billi jingħad, kif qed jippretendi l-konvenut appellant Gatt, illi l-*jus superveniens firmat exceptionem*. Kif ingħad aktar 'il fuq għar-raġunijiet fuq imsemmija d-dekontroll in kwistjoni kien null billi l-applikazzjoni għad-dekontroll kienet saret minn persuna li ma kinitx il-proprjetarja skond it-termini ta' l-Ordinanza fuq imsemmija u għalkemm, in segwitu meta għalaq iċ-ċens, dik il-persuna saret proprjetarja, l-istess l-applikazzjoni, li in bażi tagħha nħareġ iċ-ċertifikat tad-dekontroll, baqgħet ta' persuna li meta għamlitha ma kellhiex id-dritt li tagħmilha u kwindi nulla u ma tistax tiġi ssanata. Dan mhux il-każ ta' kondizzjoni li vverifikat ruħha jew il-każ ta' żmien li jkun skada waqt il-kawża u għalhekk ikun waqt il-kawża intervjena xi dritt, imma huwa każ ta' proċedura li kienet nulla *ab ovo* billi min għamilha, ċjoè l-konvenut appellant Gatt, meta għamel it-talba, qatt ma kellu d-dritt jagħmel dik il-proċedura u jgħaddi kemm jgħaddi żmien, jitbiddlu kemm jitbiddlu ċ-ċirkostanzi, dak li kien fih innifsu *ab origine* null ma jistax jiġi ssanat;

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu kollha mill-konvenut appellant Gatt.