26 ta' Ġunju, 1967

Imħallfin:

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President.
Onor. Prof. J.J. Cremona, B.A., K.M., LL.D., D.Litt.(Rome), B.A. Hons.(Lond), Ph.D.(Lond), F.R.Hist.S., Viċi-President
Onor. J. Flores, B.L. Can., LL.D.

Perit Gustav Vincenti

versus

Spiridione Farrugia noe

Requisition Order — Allokazjoni — Opposizzjoni għal — Serious Hardships

M'hemmx "serious hardship" tali li jiġġustifika lis-sid li ma jirrikonoxxix lill-inkwilin f'post rekwiżizzjonat mis-Segretarju tad-Djar meta dan jalloka post rekwiżizzjonat għall-użu tal-abitazzjoni meta qabel kien qiegħed jiġi użat bħala ħanut u għalhekk jiddgħajjef kera anqas. Il-post in kwistjoni kien ġie allokat bħala ħanut mis-Segretarju tad-Djar, u qabel ma ġie rekwiżizzjonat kien minn dejjem użat għall-abitazzjoni, u dan il-fatt ittieħed in konsiderazzjoni mill-Qorti fid-deċiżjoni tagħha.

Il-Qorti, rat ir-rikors ta' l-imsemmi Perit Vincenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maesta Tagħha r-Reġina li bih ippremetta illi b'ittra uffiċjali ta' Diċembru,

1965, mibgħuta taħt il-Housing Act. 1949 (Dok. A), l-intimat interpellah biex jirrikonoxxi lil Francis Galea bħala inkwilin tal-fond 12, Flat 21, Vincenti's Buildings, Strait Street, Valletta, li kien ġie rekwisizzjonat bis-saħħa tar-Requisition Order No. 20500 tal-15 ta' Jannar, 1962; illi hu għandu raġunijiet biex ma jirrikonoxxix direttament lill-imsemmi Galea bħala inkwilin tiegħu u dan għal dawn ir-raġunijiet; l-imsemmi flat kien ġie rekwisizzjonat fil-15 ta' Jannar, 1962, biex iservi bħal Migration Office ossija uffiċju tal-Migration Officer; fit-18 ta' Ottubru, 1962, l-istess intimat adixxa l-Bord li Jirregola l-Kera għal fissazzjoni tal-kera xieraq tal-flat imsemmi "bħala uffiċju tal-Migration Officer" u, b'sentenza tal-21 ta' Frar, 1963, dan il-kera ġie hekk fissat għal £95 fis-sena. L-intimat però ippretenda li dan il-kera kellu jitħallas jekk u sakemm il-fond ikun allokat bħala uffiċju tal-Migration Officer; l-esponenti ma aċċettax din l-interpretazzjoni u l-kwistjoni tressqet għas-soluzzjoni quddiem il-Qorti Ċivili li, b'sentenza tal-14 ta' Diċembru, 1964, mogħtija fil-kawża fl-ismijiet "Gustav R. Vincenti vs. Wilfred Podestà nomine" iddeċidiet li l-kera fissat mill-Board tal-Kera kellu jitħallas mill-jum li fih l-intimat ħa pussess tal-flat in kwistjoni; illi l-intimat għadu jħallas bir-rata ta' ħamsa u disgħin lira (£95) fis-sena u, fil-fatt, hu informa lill-esponenti li l-flat ġie allokat lill-imsemmi Francis Galea b'dana l-kera (Dok. B). L-esponenti ma għandu xejn kontra dan Galea però hemm il-possibiltà li, meta dan jiġi rikonoxxut direttament bħala inkwilin u jidħol, kwindi f'relazzjonijiet ġuridiċi diretti ma' l-esponenti, jadixxi mill-ġdid il-Bord li Jirregola l-Kera għal fissazzjoni tal-kera xieraq tal-flat bħala "dwelling House"; għalhekk, l-esponenti ma jixtieqx jirrikonoxxih direttament bħala inkwilin; illi din l-opposizzjoni ta' l-esponenti *hi valida għax* il-preġudizzju li jista' jsofri r-rikorrenti (u li hu kontemplat fis-subartikolu (3) ta' l-artikolu 8 ta' l-Att. 11 tal-1949) hu konsegwenza tar-rikonoxximent "ut sic" li qed jesiġi l-inti-

mat u mhux tal-fatt tar-rekwisizzjoni tal-fond (ara Prim' Awla "John Zammit vs. Onor. Joseph Ellul Mercer nomine" 9 ta' Mejju, 1958; Prim'Awla 16 ta' Jannar, 1954 in re "Markiż P. Apap Bologna vs. Onor. Dr. George Borg Olivier noe" u Prim'Awla 28 ta' Ġunju, 1956 in re "Borg vs. Onor. Ellul Mercier nomine");

Wara li ppremetta dan, ir-rikorrent talab illi skond dak li hemm maħsub fl-artikolu 8 (2) ta' l-Att numru 11 ta' l-1949, il-Qorti tawtorizzah sabiex ma joqgħodx għat-talba ta' l-intimat nomine, kontenuta fl-ittra uffiċjali tiegħu tat-22 ta' Diċembru, 1965, li jirrikonoxxi lil Francis Galea bħala kerrej tal-fond in kwistjoni. Bl-ispejjeż kontra l-intimat nomine.

Rat ir-risposta tal-intimat nomine fejn qal li huwa aġixxa permezz tal-ittra uffiċjali imsemmija għar-rikonoxximent mis-sid tal-imsemmi Galea, a termini tal-provvedimenti tal-Housing Act.

Għalhekk ma għandux ikun hemm ostakolu għal dana r-rikonoxximent mitlub skond il-liġi.

Rat id-deċiżjoni ta' dik il-Qorti tal-15 ta' April, 1967 li biha ċaħdet it-talba tar-rikorrent bl-ispejjeż, wara li kkunsidrat;

Li l-intimat nomine b'ittra uffiċjali tat-22 ta' Diċembru 1965, interpella lir-rikorrent biex jirrikonoxxi lil Francis Galea, li qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni, bħala l-kerrej tal-istess post, li kien ġie rekwisizzjonat bis-saħħa tar-Requisition Order numru 20500 li ġġib id-data tal-15 ta' Jannar, 1962, u dana skond ma jingħad fl-artikolu 8 tal-att tal-1949 dwar id-Djar (Att Nru. 11, tal-1949).

Li l-ittra tat-22 ta' Novembru, 1965 ir-rikorrent ġie informat mill-intimat nomine li l-post in kwistjoni ġie assenjat fil-11 ta' Novembru, 1965 lil *Francis Galea*, li ġie informat biex iħallas lir-rikorrent il-kera fuq il-bażi ta' £95 fissena mill-11 ta' Novembru, 1965;

Li l-Bord li Jirregola l-Kera b'sentenza tal-21 ta' Frar, 1963, kien iffissa l-kera tal-post in kwistjoni għal £95 fissena; u billi fis-sentenza ma kienitx indikata data minn mindu kellu jibda jgħaddi dana l-kera, b'sentenza ta' dina l-Qorti tal-14 ta' Diċembru, 1964, fil-kawża fl-ismijiet "Perit Gustavo R. Vincenti A. & C.E. vs. Wilfred Podesta noe", ġie dikjarat li l-kera stabilit mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-imsemmija sentenza għandu ikun operativ mill-jum li fih l-intimat *nomine* daħal fil-pussess tal-*fond* rekwisizzjonat u ġie kundannat iħallas minn dak il-jum il-kera kif stabilit mill-Bord.

Li l-opposizzjoni tar-rikorrent għar-rikonoxximent tal-inkwilin attwali hija bażata fuq il-konsiderazzjoni li meta huwa jirrikonoxxih direttament dana jidħol f'relazzjonijiet ġuridiċi diretti mar-rikorrent, u jkun jista' jadixxi mill-ġdid il-Bord li Jirregola l-Kera għall-fissazzjoni tal-kera xieraq tal-flat "bħala dwelling house"; mentri l-kera xieraq fissat mill-Bord kien ġie hekk stabilit billi l-fond ġie rekwisizzjonat biex iservi bħala uffiċju tal-Migration Officer.

Li skond is-subartikolu (8) tal-Artikolu 8, tal-Att 11 tal-1949 ġa fuq riferit, il-Qorti ma tagħtix l-awtorizzazzjoni mitluba mir-rikorrent "kemm il-darba l-istess rikorrent ma jurix b'sodisfazzjoni tal-Qorti illi jekk huwa joqgħod għal dik it-talba iġifieri għar-rikonoxximent tal-persuna provduta mill-Kummissarju tad-Djar" huwa jbagħti konsegwenzi ħorox (serious hardship),

Li l-ġurisprudenza interpretat b'manjiera konformi id-disposizzjoni tal-artikolu fuq ċitat fis-sens li l-preġudizzju kontemplat mill-Liġi irid ikun konsegwenza ta' dak ir-rikonoxximent "ut sic" u mhux tal-fatt tar-rekwisizzjoni (P.A. 16 ta Jannar, 1954 in re "Markiż A. Apap Bologna vs. Onor. Dr. George Borg Olivier noe"; P.A. 28 ta' Ġunju, 1956 in re "Borg vs Onor. Joseph Ellul Mercer noe"; P.A. 9 ta' Mejju, 1958 in re "John Zammit vs Onor. Joseph Ellul Mercer").

Li r-rikorrent jippretendi li bir-rikonoxximent tal-inkwilin propost mill-intimat nomine huwa jitlef id-destinazzjoni kummerċjali tal-fond, u li għalhekk bħala fond adibit għall-abitazzjoni jaqa' taħt il-liġi tal-Kera bil-konsegwenza li l-kera fissat oriġinarjament mill-Bord fuq il-kriterji tad-destinazzjoni kummerċjali tal-fond bħala uffiċju, jista' jsofri xi diminuzzjoni sensibbli jekk il-Bord jiġi adit mill-ġdid biex jiffissa il-kera tal-istess fond adibit għall-abitazzjoni.

Li, għalkemm dana jista' jikkostitwixxi preġudizzju patrimonjali mhux ipotetiku għar-rikorrent, però dana l-motiv ma joħroġx mir-rikonoxximent "ut sic" tal-persuna li lilha ġie assenjat il-fond, iżda huwa l-effett tar-rekwisizzjoni, li bħala tali, ġiet dejjem rikonoxxuta bħala att li jsir mill-Gvern "Jure imperii", u konsegwentement mhux sindakabbli — salvu f'ċerti każi, li hawn mhumiex qegħdin jiġu eċċepiti, mit-Tribunali in kwantu għal opportunità u l-ġustizzja tal-istess att. Il-fatt li dana r-rikonoxximent sejjer ibiddel id-destinazzjoni ma jintitolax lir-rikorrent li jopponih, għaliex il-Kummissarju tad-Djar għandu l-poter li jirrekwisizzjona anki fondi usati għall-kummerċ u jadibihom anki għall-abitazzjoni (App. Ċiv. 25 ta' Jannar, 1957 in re "Victor F. Denaro vs Onor. Emanuel Tabone noe"). Infatti fl-art. 4(1) tal-liġi fuq ċitata, il-kelma "Building", inklusa fil-frażi "għal kull bini", ġiet interpretata bħala li tekwivali "għal kull post"; u intqal li dana jkopri tant post jew lok tal-abi-

tazzjoni kemm lok adibit għal skop kummerċjali (App. Ċiv. 6 ta' Frar, 1950 in re "Victor Trapani noe vs Oscar Pace Feraud").

Li a rigward tal-persuna tal-inkwilin propost mill-intimat nomine, ir-rikorrent ma għandu x'jgħid xejn u ma ġiet sollevata ebda lanjanza anqas a rigward tas-solvibiltà tiegħu.

Li kien ikun differenti l-kas kieku s-solvibilità tal-inkwilin kienet negativa jew dubbja, jew il-kondotta tiegħu ma kienitx rassikuranti, għaliex f'din l-ipotesi r-rikorrent ma għandux garanzija suffiċjenti li l-inkwilin ikun f'posizzjoni li jħallas il-kera jew li juża l-fond kif jixraq. Dana l-motiv kien ikun biżżejjed biex ir-rikorrent ma jirrikonoxxihx [illegible]lg inkwilin (P.A. 7 ta' Ġunju, 1952 in re "Markiż John [illegible]icluna vs Onor. Dr. Giorgio Borg Olivier noe.").

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-imsemmi Perit Vincenti u l-petizzjoni tiegħu li biha talab li dik id-deċiżżjoni tiġi revokata mħassra u annullata u t-talba tiegħu tiġi milqugħa bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat.

Rat ir-risposta ta' l-appellat li qal illi d-deċiżjoni appellata hi ġusta u tisthoqq konferma bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża, semgħat it-trattazzjoni u kkunsidrat —

Il-Qorti ma jidhriliex li dan l-appell jista' jiġi milqugħ.

Hu fatt ammess mill-appellant, u, fi kwalunkwe każ, jirriżulta mill-provi mismugħa fil-kawża "Vincenti v. Podestà" deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Diċembru, 1964, li l-fond in kwistjoni kien qabel ma ġie rekwiżizzjonat,

użat bħala dar ta' l-abitazzjoni. Jirriżulta wkoll minn dawk il-provi (li għalihom l-appellant għamel riferenza) illi dan il-fond kien ġie rikwiżizzjonat fil-15 ta' Jannar, 1962, għax kien tbattal jew kien ser jitbattal, billi n-nies li kienu fih kienu marru jew kienu ser imorru joqogħdu ġo flat ieħor u r-Requisition Order saret, kif intqal, fil-*formula* tagħha, għaliex "it (was) expedient in the public interest," bla ebda indikazzjoni oħra ta' l-użu li l-Housing Secretary kien ser jagħmel mill-fond. Jidher li dak iż-żmien il-Housing Office kellhom domanda, biex jinstablu post adattat, mill-Migration Officer ta' l-Awstralja u l-Uffiċċju kellhom anki x'intenzjoni li joffrulu dak il-fond: iżda, kif intqal ir-rekwiżizzjoni stess kienet "għall-interess pubbliku" in ġenerali.

Issa skond l-artikolu 4(6) tal-Housing Act, meta fond ikun jinsab fil-pussess tal-Housing Secretary, il-fond nonostanti kwalunkwe restrizzjonijiet jista' jiġi użat mis-Segretarju jew taħt l-awtorità tiegħu "for such purpose and in such manner as, the Secretary thinks expedient in the public Interest; and the Secretary, so far as it appears to him to be necessary or expedient in connection with the......use of the building......may do, or authorise any person using the building to do" kwalunkwe ħaġa li jista' jagħmel sid assolut.

Bis-saħħa ta' din id-disposizzjoni s-Segretarju sata', għalhekk, għad illi l-fond kien qabel użat bħala dar, jużah jew jallokah biex jiġi użat għal skop ieħor. Fil-fatt, il-fond ġie allokat lill-Migration Officer ta' l-Awstralja biex jużah bħala uffiċju. Ġustament, għalhekk, l-appellat, meta irrikorra quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, indika dak l-użu li kien dak iż-żmien (kif jirriżulta mill-proċess tal-kawża fuq imsemmija) ġie magħmul mill-post. Forsi aktar preċisament minn dak il-proċess jirriżulta illi meta sar ir-rikors quddiem il-Bord, il-fond kie ġa ġie allokat lil Migra-

tion Officer; u ġaladarba dan kien l-użu li kien qed isir mill-fond il-kera jew kumpens pagabbli mill-appellant ġie ffissat fuq dik il-bażi.

Iżda, fil-fehma tal-Qorti, dan ma jfissirx illi l-appellat hu obbligat li jibqa', għaż-żmien kollu li l-fond jibqa' rikwiżizzjonat, jużah għal dak l-iskop jew li ma jistax, bis-saħħa tad-disposizzjoni tal-liġi hawn fuq ċitata jawtorizza li l-fond jiġi użat minn ħaddieħor bħala dar ta' l-abitazzjoni kif kien qed jiġi immedjatament qabel ir-rekwiżizzjoni.

L-appellant ma jidhirx li qed jikkontesta id-dritt ta' l-appellat, skond l-imsemmija liġi, li jalloka l-użu ta' l-fond lil Francis Galea, jew li jallokalu hu biex jużah bħala dar ta' l-abitazzjoni, għad li qabel il-fond kien ġie allokat, kif intqal, lill-Migration Officer ta' l-Awstralja u ġie użat bħala Uffiċċju. Hu (ċioè l-appellant) qed jikkontendi biss illi hu m'għandux ikun obbligat li jirrikonoxxi lil dan Francis Galea bħala kerrej.

Skond l-artikolu 8 ta' l-Att meta persuna tkun ġiet akkommodata ġo fond taħt rikwiżizzjoni l-appellat jista' "at any time" b'ittra uffiċjali isejjaħ lir-"requisitionee" (f'dan il-każ l-appellat) biex jirrikonoxxi lil dak il-persuna (f'dan il-każ Francis Galea) bħala inkwilin.

Din l-ittra uffiċjali saret, u sa hawnhekk ma jidher li hemm jew jista' jkun hemm verament kontestazzjoni. L-appellant, però, jibża illi kieku hu kellu jkun obbligat li jirrikonoxxi lil Francis Galea bħala kerrej, dan peress illi ser jużа l-fond bħala dar ta' l-abitazzjoni, jirrikorri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera biex jiġi iffissat il-kera xieraq tal-fond użat bħala tali u b'hekk hu (l-appellant) jiġi jitlef il-vantaġġ tal-kumpens ġa ffissat mill-Bord u bis-sentenza l-oħra fuq imsemmija rigward l-istess fond bħala uffiċju.

il-perikolu ta' dan it-telf jikkostitwixxi "serious hardship" fis-sens ta' l-imsemmi artikolu 8(3) li jilleġittima li hu jiġi awtorizzat li ma jagħmilx *ir-rikonoxximent*.

F'kawża bħal din fejn Francis Galea anqas biss hu parti, il-Qorti ma jidhirliex li għandha tesprimi ruħha jekk il-biża ta' l-appellant hux jew kemm hu fondat. Jekk minn banda waħda fil-proviso ta' l-artikolu 11(1)(a) jingħad illi, meta l-fond hu użat mis-Segretarju bħala dwelling house il-kera ma għandux jeċċedi l-kera xieraq kif definit fl-artikolu 2 ta' l-Ordinanza XVI ta' l-1944, mill-banda l-oħra fl-artikolu 8(6) jingħad illi meta tinħoloq lokazzjoni bis-saħħa tar-rikonoxximent, jitqies li l-kera li jkollu jitħallas ikun daqs l-ammont perjodiku mħallas jew li jkollu jitħallas mis-segretarju bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond.

Iżda anki jekk tassew hemm il-perikolu li japprendi l-appellant din il-Qorti jidhrilha li kienet korretta, l-ewwel Onorabbli Qorti meta irriteniet illi l-"hardship" — jekk jista' jingħad li hemm tassew "hardship" fiċ-ċirkostanzi tal-każ preżenti kif fuq spjegati — ikun direvanti mir-rikwiżizzjoni u mid-disposizzjonijiet stess tal-liġi u mhux mir-rikonoxximent fih innifsu.

Galadarba l-liġi tawtorizza espressament lill-appellat li, matul iż-żmien li l-fond ikun taħt idejh b'rekwiżizzjoni, jagħmel jew jippermetti li jsir mill-fond l-użu li jidhirlu xieraq; u galadarba l-istess liġi tawtorizza li dan l-użu jista' jitbiddel; u l-liġi, kwantu għall-kera, *evidentement* tieħu in konsiderazzjoni l-użu li jsir mill-fond; isegwi, fil-fehma tal-Qorti, illi jekk dan il-kera jista' jinbidel (assumendo li jista') minħabba li jinbidel l-użu tal-fond, dan hu konsegwenza ta' l-effetti li l-liġi tattribwixxi lir-rekwiżizzjoni u tas-setgħat li għogobha tagħti lill-Housing Secretary: il-hardship, jekk ikun hemm, jkun ġej mill-obbligu li l-liġi tagħmel għar-ri-

konoxximent bħala regola u mhux mir-rikonoxximent kunsiderat fiċ-ċirkostanzi pekuljari tal-każ.

Fil-każ preżenti dak kollu li intqal fuq s'issa, intqal tista' tgħid b'astrazzjoni mir-realtà tal-fatti: għaliex il-Qorti ma jidhrilíex fir-realtà illi l-appellant jista' verament jilmenta minn "serious hardship" kif il-liġi tipprospetta, sempliċement għaliex, talvolta, *jista' jiġri* illi hu jibda issa jdaħħal il-kera xieraq li kien *ikollu dritt għalih* kieku l-fond ġie mill-ewwel, kif sata' liberament jiġi *użat kif* kien użat immedjatament qabel u apparentement minn dejjem. "Serious hardship", fit-test Malti "konsegwenzi ħorox", għandhom, fil-fehma tal-Qorti, konnotazzjoni diversa.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi billi tiċħad l-appell u tikkonferma d-deċiżjoni appellata bl-ispejjeż kontra l-appellant.