3 ta' Ottubru, 1958
Imħallfin:—
Is-S.T.O. Prof. Dr. A.J. Mamo, O.B.E., Q.C., B.A., LL.D. President;
Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;
Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Onorevoli Joseph Ellul Mercer ne.

versus

Dr. Francis Pullicino, M.D.

Rekwiżizzjoni—Użu tal-Fond Rekwiżizzjonat—Fissazzjoni tal-Kumpens — Board tal-Kera — Art. 4(6) u 11 tal-Housing Act, 1949.

Il-Housing Act, 1949, b'mod assolutament ċar jagħti lill-awtorità rekwiżizzjonanti l-akbar diskrezzjoni u l-poter l-aktar ampju li tagħmel, jew li tippermetti li jsir, "kull użu" mill-fond li jidhrilha xieraq fl-interess pubbliku, non ostante kull użu divers li talvolta kien isir mill-fond qabel ir-rekwiżizzjoni, u non ostante kwalunkwe restrizzjoni legali, kuntrattwali, jew ta' xorta oħra. Jagħtiha wkoll is-setgħa li tagħmel jew tawtorizza li jsir, "dwar l-użu tal-fond rekwiżizzjonat", dak kollu li sid assolut jista' jagħmel huwa nnifsu.

Għaldaqstant, il-Gvern jista' jirrekwiżizzjona fond li qabel kien jinkera kollu bħala każin wieħed, u jaqsmu billi juża parti minnu bħala uffiċċju governattiv, u jalloka l-parti l-oħra għall-abitazzjoni; u jekk il-Gvern jagħmel din il-qasma tal-fond, is-sid rekwiżizzjonat ma jistgħax isostni li l-Gvern għamel xi ħaġa kontra l-liġi.

U kien x'kien l-użu tal-fond qabel ir-rekwiżizzjoni, il-kumpens pagabbli lis-sid għandu jiġi kalkulat skond l-użu li għalieh il-Gvern jiddestina l-fond wara r-rekwiżizzjoni; u l-uniku mod legali li bih għandu jiġi stabbilit dan il-kumpens mill-Board tal-Kera huwa li għall-parti wżata għall-abitazzjoni jiġi fissat kera skond il-kriterju relattiv għad-djar tal-abitazzjoni, u għall-parti l-oħra jiġi stabbilit kera xieraq skond il-kriterju relattiv għall-użu li jkun isir minn dik il-parti l-oħra.

Il-Qorti:— Rat ir-rikors tal-Onorevoli Joseph Ellul Mercer fil-kwalità fuq indikata quddiem il-Board li Jirregola l-Kera, li bih, wara li espona li huwa għandu f'idejh b'rekwiżizzjoni l-fond li qiegħed ir-Rabat, Tieq San Pawl numru 62, ta' proprjetà tal-intimat; u li huwa ddivida l-istess fond f'żewġ fondi separati, u ċjoè dak bin-numru 62 Trieq San Pawl, Rabat, li qiegħed jiġi wżat bħala uffiċċju governattiv, u dak bin-numru 1 Old Doni Street, Rabat, li qiegħed jiġi wżat bħala abitazzjoni; talab il-fissazzjoni tal-kera xieraq li għandu jiġi mħallas għaż-żewġ fondi fuq imsemmijin separatament, u dan skond id-dispożizzjoni tal-Housing Act;

Rat ir-risposta tal-intimat, fejn issottometta li l-fond, meta ġie rekwiżizzjonat, kien mikri, kif kien mikri dejjem, bħala każin, bil-kera ta' £80 fis-sena u l-ispejjeż kollha a kariku tal-kerrej, u li skond il-perizja tal-Inġinier Ċivili u Arkitett Luigi Agius il-kera ta' dan il-fond ġie fissat għal £106 fis-sena;

Rat is-sentenza ta' dak il-Board tas-7 ta' April 1958, li biha ċaħad it-talba kif magħmula, bl-ispejjeż; wara li kkunsidra;

Ir-rikorrenti nomine irrekwiżizzjona l-fond imsemmi fi-r rikors għall-uffiċċju tas-Social Service Department; u billi huwa kbir, qata' parti minnu għall-uffiċċju, u l-kumplament allokah għall-abitazzjoni lil John Sultana. Huwa issa, bil-preżenti rikors, qiegħed jitlob li jiġi minn dan il-Board fissat il-kera xieraq għall-parti wżata bħala uffiċċju u għall-parti wżata bħala abitazzjoni separatament, skond id-dispożizzjonijiet tal-Housing Act (Att numru II tal-1949). L-intimat, li huwa s-sid, invece, jgħid illi l-fond kien dejjem mikri unikament bħala każin; u ma jistgħax jiġi maqsum f'żewġ kirjiet separati;

Ir-rikorrenti jibbaża t-talba tiegħu fuq id-dispost sub-section 6 tas-section 4 taċ-ċitat Housing Act, li jagħtieh, jgħid hu, li jagħmel jew jordna li jsir fil-post rekwiżizzjonat dak kollu li jrid, bħal li kieku kien is-sid. Din is-subsection tgħid testwalment hekk:— "(6) While any building is in the possession of the Minister by virtue of this section, the building may, notwithstanding any restriction imposed on the use thereof (whether by any law or by any instrument or otherwise), be used, by or under the authority of the Minister, for such purpose and in such manner as the Minister thinks expedient in the public interest; and the Minister, so far as it appears to him to be necessary or expedient in connection with the taking of possession or use of the building in pursuance of this section, may do, or authorise persons using the building as aforesaid to do, in relation to the building, anything which any person having an unrestricted interest in the building would be entitled to do by virtue of that interest";

Minn naħa l-oħra, l-intimat jikkontesta l-poter li jgħid li għandu r-rikorrent nomine minħabba d-dispost tas-sub-section (1) ta' section (6) tal-Att fuq ċitat, li tgħid hekk:— "(1) Subject to the provisions of the next following sub-section, the Minister shall have the same rights and obligations, in respect of repairs and maintenance of a requisitioned building, as a tenant under the relevant provisions of the Civil Code (Chapter 23)". Jgħid l-intimat li l-Ministru ġie f'dan id-dispost tal-liġi ekwiparat għall-inkwilin, u

li kwindi ma ġiex ekwiparat għas-sid, bħal ma jippretendi hu;

Fil-fehma ta' dan il-Board, is-sens tal-fuq ċitati dispożizzjonijiet għandu jiftiehem illi l-Ministru għandu s-setgħa illi jagħmel fil-fond rekwiżizzjonat dak kollu li jkun meħtieġ jew spedjenti fl-interess publiku, mingħajr ma s-sid jista' jaġixxi kontra tiegħu biex iġiegħlu jpoġġi kollox kif kien; però, dan sakemm il-fond idum f'idejgħ, u mingħajr ma jista' huwa jobliga lir-"requisitionee" jirrikonoxxi u jaċċetta t-tibdil li jkun għamel fil-fond. Infatti, huwa, meta l-fond jiġi derekwiżizzjonat, ikollu jirrestitwixxi l-fond fl-istat li jkun ħadu, kif għandu wieħed jifhem mid-dispost tas-subsection 2 tal-fuq imsemmi section 6, li tgħid hekk:— "(2) When a building which has been in the possession of the Minister under the provisions of this Act is vacated, the Minister (unless the requisitionee prefers to retain same paying compensation as laid down in section 1653 of the Civil Code, Chapter 23), may remove all fixtures or other improvements whatsoever made therein during the requisition period, making compensation to the requisitionee for the damage which may have been caused by the placing or by the removal of those fixtures or other improvements";

Għalhekk ir-rikorrenti, għalkemm jista' jagħmel dak li għamel fil-fond rekwiżizzjonat, imsemmi fir-rikors, u ċjoè li jaqsmu, ma jistgħax però jġiegħel lill-intimat, li huwa s-sid, jirrikonoxxi u jaċċetta dan il-fatt; u għalhekk ma jistgħax, di fronti għall-istess intimat, jaqsam il-kirja unika f'żewġ kirjiet separati. Konsegentement, it-talba tiegħu, kif proposta fir-rikors, ma tistgħax tiġi milqugħa;

Rat ir-rikors tal-Onorevoli Joseph Ellul Mercer, allura Ministru tax-Xogħolijiet u Rikostruzzjoni, f'din il-kwalità tiegħu, li bih appella minn dik is-sentenza, u talab li tiġi revokata, u li jiġi deċiż illi l-kera rispettiv taż-żewġ fondi msemmija għandu jiġi fissat mill-Board li Jirregola l-Kera kif kien mitlub fir-rikors quddiem dak il-Board; u għalhekk l-atti ta' din il-kawża jiġu rimessi quddiem l-istess

Board biex dan jipproċedi għall-fissazzjoni tal-kera xieraq tal-fondi msemmija; bl-ispejjeż;

Omissis;

Semgħet it-trattazzjoni u kkunsidrat;

Fuq il-fatti ma hemm ebda kwistjoni bejn il-partijiet. Immedjatament qabel ir-rekwiżizzjoni, il-fond kien fond wieħed, u wżat kollu f'daqqa bħala każin. Peress illi, però, hu kien kbir wisq għall-użu li għalieh kien ġie rekwiżizzjonat, ċjoè bħala uffiċċju tas-Social Services, l-appellant wara r-rekwiżizzjoni qata' parti minnu għall-uffiċċju, u l-bqija allokah għall-abitazzjoni lil ċertu John Sultana. Bir-rikors tiegħu quddiem il-Board, l-appellant talab illi jiġi fissat il-kera xieraq li għandu jitħallas għaż-żewġ partijiet li fihom kien ġie maqsum il-fond, kif intqal, separatament il-parti l-waħda mill-oħra. Dik it-talba ġiet miċħuda mill-Board għar-raġunijiet esposti fis-sentenza issa appellata;

Ikkunsidrat;

L-ewwel eċċezzjoni tal-appellat, li sostna tant quddiem il-Board (fol. 8), u li ssottometta anki fir-risposta tiegħu f'dan l-appell (fol. 24), hija fis-sens illi l-appellant ma kellux skond il-liġi d-dritt li jaqsam il-fond rekwiżizzjonat. Din l-eċċezzjoni, hekk formulata, ġiet in sostanza miċħuda mill-Board; u din il-Qorti taqbel ma' din il-konklużjoni. Skond is-subart (6) tal-art. 4 tal-Housing Act (Att Nru. II tal-1949), "while any building is in possession of the Housing Secretary (qabel "Minister") by virtue of this Act, the building may, notwithstanding any restriction imposed on the use thereof (whether by any other law or by any instrument or otherwise), be used by, or under the authority of, the Secretary 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 taking of possession or use of the building in pursuance of this Act, may do, or authorise persons using the building as

aforesaid to do, in relation to the building, anything which any person having an unrestricted interest in the building would be entitled to do by virtue of that interest";

Din id-dispożizzjoni hi assolutament ċara, u tagħti lill-awtorità rekwiżizzjonanti l-akbar diskrezzjoni u l-poter l-aktar ampju li tagħmel jew tippermetti li jsir "kull użu" mill-fond li jidhrilha xieraq fl-interess publiku, non ostanti kull użu divers li talvolta kien isir minnu qabel, u non ostante kwalunkwe restrizzjoni legali, kontrattwali, jew ta' xorta oħra. Tagħtiha wkoll is-setgħa li tagħmel jew tawtorizza li jsir "dwar l-użu tal-fond rekwiżizzjonat" dak kollu li sid assolut jista' jagħmel hu nnifsu;

L-appellat josserva illi f'din id-dispożizzjoni l-liġi ma tużax il-kelma "sid", imma ssemmi biss "persuna li għandha nteress bla tirżin fil-bini". Iżda, għal kull fini prattiku, din it-tieni espressjoni li tuża l-liġi hi ekwipollenti għall-ewwel waħda, ċjoè "sid". Anzi, biex żgur ma jkunx hemm dubju dwar in-nuqqas ta' kwalunkwe xkiel li l-liġi riedet tassigura favur l-awtorità rekwiżizzjonanti fl-użu tal-fond, hi pparagunat is-setgħa tagħha ma' dik li għandu sid li hu tali bl-aktar mod assolut, ċjoè li d-dritt tiegħu fuq il-fond ma għandu ebda restrizzjoni;

Lanqas ma hemm, bejn dik id-dispożizzjoni u l-art. 6 (1) tal-Att, il-kontradizzjoni li jippretendi l-appellat. Din l-aħħar dispożizzjoni hi riferibbli "biss għat-tiswijiet u manutenzjoni" tal-fond rekwiżizzjonat. Għar-rigward ta' dan, l-awtorità rekwiżizzjonanti hi ekwiparata għal kerrej, fis-sens illi ma hix obbligata tagħmel tiswijiet jew manutenzjoni aktar minn kerrej skond il-liġi ċivili u lanqas tista' ġġiegħel lis-sid li jagħmel tiswijiet aktar milli jista' jġiegħel kerrej. Iżda dan ma jinnewtralizza jew inaqqas bl-ebda mod is-setgħat mogħtija fl-art. 4(6) fuq imsemmi lil dik l-awtorità, li hija stess tuża l-fond kif jidhrilha xieraq fl-interess publiku, jew li għall-użu tal-fond, fil-għamla u l-mod kif ikunu meħtieġa, tagħmel dak it-tibdil jew xogħol li s-sid stess kien jista' jagħmel; salvi biss l-obbligi ta' dik l-awtorità "fi tmiem ir-rekwiżizzjoni" skond l-artikolu 6(2);

Għalhekk, il-Qorti ma tistgħax taqbel mal-appellat illi, bil-qasma tal-fond f'żewġ partijiet, l-appellant għamel xi ħaġa "kontra l-liġi". Infatti, l-anqas l-appellant innifsu ma ħa ebda passi biex jinibixxi, jew biex xort'oħra jafferma l-pretensjoni nvoluta fl-eċċezzjoni tiegħu;

Il-Qorti lanqas ma hija mpressjonata bir-riljevi magħmulin fir-risposta tal-appellat fol. 24. L-ewwelnett, "rebus sic stantibus", ma hemm ebda raġuni biex wieħed jaħseb illi fi tmiem ir-rekwiżizzjoni l-appellant ma jkunx jista' jirrestitwixxi l-fond (jekk hu għandu dan l-obligu) fl-istat li kien meta ġie rekwiżizzjonat. Ma hemm xejn fil-proċess li juri illi d-diviżjoni li saret (preżumibbilment bl-għeluq ta' xi bieb jew kommunikazzjoni simili) tirrendi dak l-obligu mpossibbli. It-tieni nett, jekk l-appellant ikkolloka xi nies f'parti mill-fond, hu għandu, skond l-art. 9 tal-Att, id-dritt, fid-diskrezzjoni tiegħu, li jerġa' joħroġ lil dawk innies, b'mod li jkun jista', fi tmiem ir-rekwiżizzjoni, jagħti lura l-fond battal lill-appellat. Il-biża' tal-appellat, fondat fuq l-art. 8(1) tal-Att, ma jistgħax ikun attiż; l-ewwelnett għaliex s'issa, ċjoè kif iċ-ċirkustanzi jinsabu quddiem il-Qorti, hi biss ħaġa ipotetika jekk l-appellant jużax id-dritt li għandu taħt dak l-artikolu. It-tieni nett, kieku l-appellant kellu juża dak id-dritt, ikun imiss lill-Qorti "f'dawk il-proċeduri" li tiddeċidi jekk fiċ-ċirkustanzi tal-każ l-appellat ikunx tenut li jirrikonoxxi lill-persuni akkomodati fil-fond mill-appellant. Il-fatt illi r-rikonoxximent ta' dawk il-persuni jista' jarreka dannu lill-appellat, kif hu jissottometti, jista' talvolta jkun konsiderazzjoni rilevanti "f'dawk" il-proċeduri, kieku kellhom isiru, iżda mhix raġuni "f'din" il-kawża biex tiġi skartata d-dispożizzjoni fuq imsemmija tal-art. 4(6) tal-Att, u jiġi deċiż li l-appellant ma għandux skond il-liġi s-setgħa li juża l-fond kif qiegħed jużah;

Ikkunsidrat;

Però, il-kwistjoni f'dil-kawża ma tieqafx hawn. Ammess illi l-appellant kellu d-dritt jissegrega f'żewġ partijiet il-fond rekwiżizzjonat, u għandu d-dritt jużah kif

qiegħed jagħmel, il-punt huwa kif għandu jitqies il-kumpens dovut lill-appellat għar-rekwiżizzjoni tal-fond; għandux, ċjoè, dan il-kumpens jitqies, kif jippretendi l-appellant, in bażi għall-użu li hu qiegħed jagħmel mill-fond, parti bħala uffiċċju u parti bħala dar tal-abitazzjoni, b'mod li għal kull parti jiġi fissat kumpens xieraq separat;

Fis-sentenza appellata ġie ritenut illi din il-pretiża tal-appellant mhix aċċettabbli, għaliex hu ma jistgħax jobbliga lir-"requisitionee" jirrikonoxxi u jaċċetta t-tibdil li għamel fil-fond, u ma jistgħax, di fronti għar-"requisitionee", jaqsam il-kirja waħda tal-fond f'żewġ kirjiet separati;

Iżda, fil-fehma ta' dil-Qorti, il-Board b'dan il-mod imposta l-kwistjoni ħażin, u barra minn hekk injora d-dispożizzjoni tal-art. 11 tal-Att fil-"proviso" tiegħu. Dan l-artikolu (safejn hu rilevanti għall-każ preżenti) jiddisponi illi l-kumpens li għandu jitħallas dwar ir-rekwiżizzjoni ta' bini jikkomprendi "a sum equal to the rent which might reasonably be expected to be payable by a tenant in occupation of the building during the period for which possession of the building is retained by virtue of the provisions of this Act, under a letting granted immediately before the beginning of that period". Kieku l-liġi kienet tieqaf hemm, il-konklużjoni tal-Board kienet tkun sewwa. Iżda hi tkompli tipprovdi dan:— "Provided that, where the building is used by the Secretary, or by any person accomodated there in after the requisition as a dwelling house within the meaning of the Rent Restriction (Dwelling Houses) Ordinance, 1944 (Ordinance No. XVI of 1944), the rent shall not exceed the fair rent as defined in section 2 of the aforesaid Ordinance";

Jiġi osservat mill-ewwel illi dan il-"proviso" ma jirriferix għall-użu jew destinazzjoni li l-fond rekwiżizzjonat kellu "qabel" ir-rekwiżizzjoni, iżda għall-użu li "wara r-rekwiżizzjoni" tagħmel jew tawtorizza li jsir minnu l-awtorità rekwiżizzjonanti. Ma jistgħax, għalhekk, ikun hemm dubju illi, kien x'kien l-użu tal-bini qabel ir-rekwiżizzjoni, jekk, wara r-rekwiżizzjoni, dak il-bini jiġi wżat għall-abitazzjoni, il-kumpens pagabbli lir-"requisitionee" għandu

jiġi kalkulat għalieh bħala tali. Dan hu t-test ċar tal-liġi; u din il-Qorti, b'applikazzjoni tiegħu, fil-kawża "Trapani ne. vs. Pace Feraud", 6 ta' Frar 1950, qalet:— "Għalkemm il-fond qabel ir-'requisition' kien mikri għal skop kummerċjali, huwa skond il-liġi li, ladarba l-post jiġi mill-Housing Commissioner assenjat bħala dar tal-abitazzjoni, il-kera għandu jiġi kalkulat fuq din il-bażi" (Vol. XXXIV-I-17);

Issa, skond id-definizzjoni mogħtija fl-art. 2 tal-Att, il-kelma "bini", kull fejn tirrikorri fil-liġi, tfisser u tikkomprendi wkoll "parti ta' bini", u ma hemm ebda raġuni għaliex il-"proviso" fuq imsemmi ma għandux japplika wkoll fil-każ li parti biss mill-fond rekwiżizzjonat tiġi użata għall-abitazzjoni;

Ġa ladarba, kif fuq intqal, l-appellant seta', skond il-liġi, juża l-fond kif qed jużah, u ċjoè in parti għall-abitazzjoni, hu ma jistgħax jiġi privat mill-benefiċċju ta' dak il-"proviso" għar-rigward ta' dik il-parti. L-istat ta' fatt li nħoloq bis-saħħa tas-setgħa li tagħti l-liġi lill-appellant ma jistgħax jiġi njorat;

Hawn mhux il-każ li jingħad, kif improprjament jingħad fis-sentenza appellata, illi l-appellant "jaqsam il-kirja unika f'żewġ kirjiet separati". Hu rrekwiżizzjona bis-saħħa tal-liġi. Issa si tratta li jiġi stabbilit il-kumpens li hu għandu jħallas għal din ir-rekwiżizzjoni. Il-kumpens jibqa' "wieħed", non ostante li, biex jiġi stabbilit it-total tiegħu, jeħtieġ, skond il-liġi, li jiġu applikati żewġ kriterji diversi li jikkorrispondu għar-realtà tal-fatti tal-użu kif diversament kontemplat mill-liġi. "Assessment" wieħed bażat fuq l-użu tal-fond kollu bħala uffiċċju mhux biss jiddiskonoxxi arbitrarjament ir-realtà tal-fatti legalment kreata, iżda wkoll imur kontra d-dispożizzjoni kontenuta fl-imsemmi "proviso". Konversament, "assessment" wieħed bażat fuq l-użu tal-fond kollu bħala dar tal-abitazzjoni similment jinjora l-fatti, u jmur kontra l-interessi tal-appellat, li għall-parti mhux użata għall-abitazzjoni ma għandux jiġi privat mill-kumpens proprju għaliha;

L-uniku mod legali ta' "assessment" hu dak mitlub mill-appellant;

Għaldaqstant, din il-Qorti tiddeċidi;

Billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u tibgħat l-atti tal-kawża lill-Board li Jirregola l-Kera, biex il-kumpens xieraq jiġi stabbilit kif mitlub fir-rikors, skond il-liġi;

L-ispejjeż, tant ta' l-ewwel kemm ta' din l-istanza, minħabba ċ-ċirkustanzi tal-każ, jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet.