

16 ta' Jannar 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, K.M., LL.D., B.A., D.Litt.(Rome),
B.A. Hons.(Lond), Ph.D.(Lond), F.R.Hist.S. Vici-President.
Onor. J. Flores, B.L. Can., LL.D.

Onor. Dr. Alexander Cachia Zammit ne.

versus

Chev. Philip Bianchi C.B.E.

**Bord tal-Kera — Kompetenza — Fisazzjoni tal-Kera —
Fond Rekwizizzjonat.**

*Il-Bord li jirregola l-kera għandha l-kompetenza esklużiva li
tiffissa l-kera ta' fond rekwizizzjonat li jiġi mis-Segretarju
tad-Djar allokat bħala uffiċċju governattiv wara li ssir d-
debita nterpellanza biex il-proprjetarju jirrikonoxxi lill-per-
suna lokata bħala l-inkwilin.*

Il-Qorti, rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord li
Jirregola l-Kera biex dak il-Bord jiffissa l-kera tal-fond 144,
St. Christopher Street, Valletta, li qed jintuża bħala uffiċċju,
u li huwa jikri min għand l-intimat;

Rat l-eċċezzjoni tal-intimat illi dak il-Bord ma hux kom-
petenti jistabilixxi l-kera ta' uffiċċju.

Rat id-deċiżzjoni ta' dak il-Bord tal-11 ta' Ottubru, 1966

li biha ċaħad l-eċċezzjoni u ddikjara ruħu kompetenti biex jieh u konjizzjoni tat-talba u ordna li titkompli l-kawża fil-meritu, bl-ispejjes riservati, wara li kkunsidrat —

Illi bhala regola dan il-Bord huwa kompetenti biss, għal dak li jirrigwarda stabiliment ta' fitto, illi jawtorizza awment ta' fitto meta l-fond ikun ġia mikri lill-inkwilin u s-sid ikun irid jawmenta l-kera fl-għeluq tat-terminu tal-lokazzjoni, u għalhekk f'każ ta' rilokazzjoni jew ta' kontinwazzjoni tal-istess lokazzjoni lill-istess inkwilin, u mhux halli jistabilixxi l-kera li għandu jithallas f'lokazzjoni ġdida meta l-partijiet ma jkunux jistgħu jifteħmu fuq il-fitto.

Illi bl-Ordinanza XVI tal-1944 il-kompetenza ta' dan il-Bord ġiet estiża, għal dak li jirrigwarda "dwelling houses", fis-sens li dan il-Bord għandu jiffissa l-kera xieraq, komputat skond il-kriteri stabbiliti fl-istess Ordinanza, għal kwalunkwe lokazzjoni ta' dwelling house, u għalhekk anke f'każ ta' lokazzjoni inizjali;

Illi għalhekk, kieku wieħed kelbu jikkunsidra biss dawn il-liġijiet, dan il-Bord ma kienx ikun kompetenti li jaderixxi għad-domanda tar-rikorrent;

Illi però l-fond in kwistjoni kien ġie rekwisizjonat mill-Housing Secretary mingħand l-intimat in forza tal-poteri lilu mogħtija mill-Housing Act. 1949, u a termini ta' dan l-Att, il-Housing Secretary alloka l-fond de quo lil Ministru, illum, tax-Xogħol, Impiegi u Għajnunja Soċjali, biex jiġi wżat bhala uffiċju. u spikka l-ittra uffiċjali lill-intimat biex jirrikonoxxi lil dan il-Ministru bhala inkwilin tiegħu, u bil-li l-intimat ma ħa ebda azzjoni taħt l-Art. 8 ta' dak l-Att, u għalhekk bejn l-intimat u rikorrent interċeda, a termini tal-istess artikolu, kuntratt ta' lokazzjoni "under the usual

conditions laid down by the Rent Regulation Board established under the "Reletting of Urban Property (Regulation) Ordinance (Chapter 109) and for a period of three months, to be reckoned from the date of definite recognition", "and rent, equal to the periodical amount paid or payable by the Secretary as compensation for the occupation of the building, shall be payable quarterly in advance in respect thereof."

Illi l-kontestazzjoni bejn il-partijiet hija li waqt li l-intimat jissottometti illi una volta li bejnu u l-Ministru llum interceda rapport ta' lokazzjoni, din ghandha tigi regolata unikament mill-Kap. 109 — billi l-fond hu wżat mhux bhala dwelling house, u l-Housing Act ma jista' jirċievi ebda aplikazzjoni, waqt li r-rikorrent isostni illi dan l-aħħar Att huwa dak li jrid jirregola l-kumpens dovut bhala kera lir-rikorřent;

Illi l-Housing Secretary huwa fakoltat li jirrekwisizzjona kwalunkwe xorta ta' building, kif definit fi-Art. 2 tal-Housing Act, u mhux biss dwelling houses, u għalhekk, fuq dan ir-rifless, wiehed ghandu jistenna li dak l-Att jirregola, fi-aspetti kollha tieghu, sa kemm fih stess ma ssir xi limitazzjoni, kwalunkwe xorta ta' building.

Illi l-Art. 11 (1) tal-Housing Act jistabilixxi illi l-kumpens li ghandu jithallas dwar rekwisizzjoni, appartu kumpensi oħra, ghandu jkun "a) 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", u immedjatament wara hemm proviso illi "where the building is used by the Secretary, or

by any person accommodated therein by the Commissioner, as a dwelling house... the rent shall not exceed the fair rent as defined in Section 2." L-Art. 12, imbagħad, jiddisponi illi "compensation under Clause (a) of subsection (1) of Section 11 (fuq riportat) shall, in all cases, be assessed by the Rent Regulation Board etc;... which for that purpose shall have exclusive jurisdiction, subject to appeal in cases allowed by that Ordinance."

Illi mill-konkatenazzjoni ta' dawn id-disposizzjonijiet, joħroġu neċessarjament dawn il-konklużjonijiet:—

a) Illi meta l-Artikolu 11 (1) (a) tal-Housing Act jir-regola l-kompens li għandu jithallas f'każ ta' rekwisizzjoni, jikkontempla anke l-każ meta l-Housing Secretary ikun alloka l-fond lil haddieħor, una volta li l-proviso, li hu parti integrali mill-Artikolu, jikkontempla espressament din l-ipotesi;

b) Illi l-kera li għandha thallas il-persuna allokata hija dik is-somma "paid or payable" mill-Housing Secretary bħala kompens lis-sid;

c) Illi għall-fissazzjoni ta' dan il-kumpens għandu għurisdizzjoni esklusiva dan il-Bord;

Rat ir-rikors li bih l-imsemmi Cnevalier Philip Bianchi appella minn dik id-deċiżjoni u talab li tiġi revokata u mħassra billi tiġi milqugħa l-eċċezzjoni tiegħu u jiġi dik-jarat illi l-Bord li Jirregola l-Kera mhux kompetenti li jieħu konjizzjoni tat-talba.

Rat ir-risposta ta' l-appellat li qal illi d-deċiżjoni tal-Bord hi gusta u jisthoqqilha konferma, bl-ispejjes.

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

Il-Qorti ma tarax kif tista ma taqbilx mal-konkluzjoni raġġunta mill-Bord.

Dan kien fond li kien ġie rikwisizzjonat minn idejn l-appellant bis-saħħa tal-poteri mogħtija lill-Housing Secretary mill-Housing Act, 1949. Hu terren komuni illi l-Housing Secretary alloka l-fond lill-appellat nomine, jew lill-predeċessor tiegħu, li qed jużah bħala uffiċċju governattiv. Il-Housing Secretary kien interpella lill-appellant permezz ta' ittra uffiċjali, kif maħsub fi-artikolu 8 ta' dak l-Att, biex jirrikonoxxi lill-appellat nomine bħala kerrej tal-fond u l-appellant ma ha ebda azzjoni biex jiġi eżentat milli jagħmel dak ir-rikonoxximent.

Mela, għeluq iż-żmien imsemmi fi-istess artikolu 8 ta' l-Att, twieled bejn l-appellant u l-appellat kuntratt ta' kiri regolat mis-subartikolu (6) ta' dak l-artikolu li jgħid:—

“Where a tenancy... is created by virtue of this section then, unless an agreement to the contrary is lawfully reached, a contract of lease... of the building under the usual conditions laid down by the Rent Regulation Board established under the “Reletting of Urban Property (Regulation) Ordinance (Chapter 109)” and for a period of three months, to be reckoned from the date of definite recognition, shall be deemed to have been entered into between the requisitioner of the building and the person accommodated therein, and rent, equal to the periodical amount paid or payable by the Secretary as compensation for the occu-

patron of the building shall be payable quarterly in advance in respect thereof."

Ghall-kiri, mela, li jezisti, rigward il-fond, bejn l-appellant u l-appellat, l-appellat ghandu jithallas kera ugwali ghall-kumpens li, skonc l-att, kien iħallas jew kien ikollu jħallas il-Housing Secretary, u, mill-bqija il-kondizzjonijiet ikunu dawk li soltu jigu impost mir-Rent Regulation Board.

Min din id-disposizzjoni aktarx jidher illi hi qed tik-kontempla każ li fiħ, qabel ma titwieled il-lokazzjoni, ikun ġa ġie iffissat, skond l-Att, l-ammont ta' kumpens li ghandu jħallas il-Housing Secretary għall-okkupazzjoni tal-fond taħt rekwiżizzjoni. Issa m'hemmx dubju illi l-ammont ta' dak il-kumpens jiġi iffissat mill-Board. Hekk jiddisponi b'mod ċar l-artikolu 12 (1) ta' l-Att li jgħid illi:

"Compensation under clause (a) of subsection (1) of section 11 shall, in all cases, be assessed by the Rent Regulation Board... which for that purpose shall have exclusive jurisdiction subject to appeal in cases allowed by (the Ordinance)."

Fil-każ preżenti il-kumpens dovut ma ġiex, evidentement, fissat mill-Board qabel ma twieldet il-lokazzjoni bejn il-partijiet fil-kawża. Kieku kien laħaq ġie hekk iffissat, il-kera pagabbli kien ikun ugwali għal dak il-kumpens.

Iżda galadarba skond id-disposizzjonijiet ta' l-Att hawn fuq citati, il-kera pagabbli għandu jkun dak li jikkorrispondi għal dak il-kumpens, tinzel loġika u inevitabbli l-konsegwenza illi hu l-Bord li għandu jiffissa l-ammont, nono-stante illi l-lokazzjoni ġa bdiet u l-fond ma għadux f'idejn il-Housing Secretary għax ġie allokat lill-appellat. Peress

illi imiss esklusivament lill-Bord li jiffissa l-kumpens u l-kera ghandu jkun ugwali ghal dak il-kumpens, cioè fi kliem iehor, ghandu jkun l-istess kumpens, isegwi bil-fors illi l-kera jiffissah il-Bord. Nozzjonalment, fil-każ prezenti, il-Bord ikun qed jiffissa il-kumpens li, kieku l-fond kien ghandu f'idejn il-Housing Secretary, dan kien ikollu jhallas ghall-okkupazzjoni: billi però il-kera hu l-istess ammont ta' kumpens, ghal kull fini Prattiku il-Bord ikun qed jiffissa l-ammont ta' dak il-kera.

Il-Qorti ma tistax tivviswalizza kif awtorità oħra tista tikkwida l-kera indipendentement mill-Bord. Galadarba, kif intqal, il-kera ghandu jkun ugwali għall-kumpens u, kif ma jistx ikun hemm dubju, il-fissazzjoni ta' dak il-kumpens hi attribuzzjoni esklusiva tal-Bord, kwalunkwe awtorità oħra, kieku kellha tistabilixxi il-kera hi, jew kien ikollha, minghajr ma tagħmel xejn hi, tadotta dak il-kumpens jekk gie stabbilit mill-Bord, jew tistenna sa kemm dak il-kumpens jiġi fissat mill-Bord, u mbagħad tadottah.

Għal dawn il-motivi u dawk tad-deċiżzjoni appellata, l-appell ma jistax jiġi milqugħ u l-Qorti tiddeċidi billi tiċhad l-appell u tikkonferma dik id-deċiżzjoni bl-ispejjes kontra l-appellant u tordna li l-atti jerġgħu jiġu mibgħuta lill-Bord.
