

7 ta' Mejju, 1965.

Imħallfin:

**Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C.,
B.A., LL.D., President**

Onor. T. Gouder, LL.D.

Onor. J. Flores, B.L.Can., LL.D.

Carmelo Vella

versus

Antonio Pace.

**ART. 2 ORDINANZA XVI TA' 1-1944 — "Old House"
"new house" — Differenza.**

Il-Qorti kienet tal-fehma illi l-kliem "complete or ready for use" fid-definizzjoni ta' "old house" kienu intiżi b'ieq jirri-ferizzu għall-fond bħala bini jew struttura prinċipali.

Dak li l-istess kienet qed tikkontempla bħala "bini ġdid" huwa

kostruzzjonijiet fuq sitti fejn qabel ma' kienx ha fejtstj il-bini: cioe kostruzzjonijiet tassew godda fuq sitti godda.

Il-Qorti,

Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jigi fissa il-fair rent tal-post 2 Carol Street, Msida, li huwa jikri minghand l-intimat bil-kera ta' £32 fis-sena, billi jidhirlu li dan il-kera huwa esagerat!

Rat ir-risposta ta' l-intimat li l-kera hu gjust skond l-ispiza li hu ghamel fil-fond:

Rat id-decizjoni ta' dak il-Bord tal-25 ta' Frar 1965 li biha ddecieda billi ddikjara li l-fond in kwistjoni huwa new house u li l-fair rent tieghu ghandu jigi fissa a termini tal-inciz (ii) tal-art. 2 tal-Ordinanza XVI tal-1944. L-ispejjez jibqghu riservati ghad-decizjoni finali — wara li kkunsidra.

Illi peress li jirrizulta illi fil-fond saru alterazzjonijiet strutturali ta' entita' rilevanti, hemm b'zonn li jigi stabilit jekk il-fond ghandhux jigi kunsidrat new house jew old house li fiha saru alterazzjonijiet strutturali, ghaliex skond l-artikolu 2 tal-Ordinanza XVI tal-1944. Kif sussegwentement emendata, fl-ewwel kaz il-fair rent ghandu jigi kalkolat ghal 3% fuq il-valur tas-sit u 3 1/4% fuq in-nefqa ghall kostruzzjoni (paragrafu ii) fit-tieni kaz il-fair rent ikun dak li seta' jinkera l-fond kif kien qabel l-alterazzjonijiet fil-1939, biz-zjedda fis-siwj tal-kera apportati mill-benefikati li ma jeccedix qatt il 3 1/4% fuq in-nefqa ta' l-alterazzjonijiet, cioe kif jnghad fil-gergo legali, is-sid ikollu dritt ghall-awment fil-kera korrispondenti "alla minor somma tra lo speso e il migliorato."

Illi jirrizulta mill-provi illi orignarjament il-fond kien jikkonsisti f'maqjel b'bitħa warajħ, u qatt ma kien ġie mikri għal abitazzjoni. Il-fond ġie alterat billi l-ambjent li kien maqjel ġie diviż f'żewġ kmamar, u fil-bitħa ġew mibnija kamra żgħira u kamrin ta' W.C. warajħa, u loġġja, u naturalment saru il-pavimenti, aperturi u dekorazzjoni, u xogħol ta' drenagg.

Illi l-art. 2 tal-Ordinanza tal-1944 tiddefinixxi "new house" bħala "any dwelling house which, apart from fittings, decorations and alteration, even if structural, was not complete or ready for use on the 31st day of March, 1939" u old house bħala "any dwelling house which apart from fittings, decorations and alterations, even if structural, was complete or ready for use on the 31st day of March, 1939."

Illi fil-fehma tal-Bord, il-kliem "ready for use" użati fid-definizzjonijiet fuq imsemmija għandhom loġikament jiftehmu li l-fond ikun "ready for use as a dwelling house", peress li dawk il-kliem huma dipendenti mill-kliem użati fil-bidu "new house means any dwelling house etc."

Illi kif diġa intqal il-fond ma' kienx jeżisti bħala dwelling house fil-31 ta' Marzu, 1939, u l-alterazzjonijiet sostanzjali apportati mill-intimat iddustruggew l-identita tal-fond pre-esistenti ta' maqjel, u kkreaw entita totalment ġdida — dwelling house — sostanzjalment ta' natura diversa min dik ta' qabel.

Illi għalhekk il-fond in kwistjoni għandu jiġi kunsidrat bħala new house.

Rat ir-rikors li bih l-imsemmi Vella appella minn dik

id-deċiżjoni u talab li tiġi revokata billi jiġi deċiż illi l-fond il-kwistjoni huwa "old house" bil-miljoramenti relativi u l-atti rinviati lill-Bord biex il-kera jiġi stabbilit fuq dik il-bażi, bl-ispejjeż kontra l-appellat.

Rat ir-risposta ta' l-appellat li qaj illi d-deċiżjoni tal-Bord hi gusta u tisthoqq konferma bl-ispejjeż.

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

Illi l-liġi tiddefinixxi "old house" bħala "any dwelling house which apart from fittings, decorations and alterations, even if structural, was complete or ready for use on the 31st day of March 1939", u "new house" bħala "any dwelling house which, apart from fittings, decorations and alterations, even if structural, was not complete or ready for use on the 31st day of March, 1939."

Fid-deċiżjoni tal-Bord hemm żewġ konkluzjonijiet, waħda aktarx ta' massima, u l-oħra ta' applikazzjoni għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, u l-Qorti jidhirlha li għandhom jiġu diskussi separatament.

Fl-ewwel konkluzżjoni l-Bord irritjena illi "il-kliem 'ready for use' użati fid-definizzjonijiet fuq imsemmija għandhom loġikament jiftehmu illi l-fond ikun 'ready for use as a dwelling house' peress li daww il-kliem huma dipendenti mill-kliem użati fil-bidu 'new house means any dwelling house, etc.' "

Il-Qorti ma' taħabx li għandha taqbel ma' din il-konkluzżjoni li tikkunsidra bħala li hemm fid-definizzjoni kliem sottintiz li, intant, kieku kien intiz, seta jiġi faċil-

ment espress, u li tista twassa għal konsegwenzi li jidhru inkompatibbli ma li skop u li spirtu tal-ligi. Fil-fehma tal-Qorti mhux bil-fors hemm konnessjoni loġika bejn il-kliem "dwelling house" użati fl-ewwel parti tad-definizzjoni u l-kliem "complete or ready for use", fl-aħħar parti tagħha fis-sens sugġerit fid-deċizzjoni appellata cioè illi dawn il-kliem ta' l-aħħar jirreferixxu għall-użu li għalih il-fond kien komplut jew lest" fil-31 ta' Marzu, 1939. Il-Qorti taħseb illi l-kliem "complete or ready for use" kienu intiżi biex jirreferixxu għall-fond bħala bini jew struttura prinċipali u preċiżament għalhekk ma' ntqalx espressament "complete or ready for use as such" jew "as a dwelling house".

Din hi ligi li saret biex tikkontrolla l-kiri ta' 'dwelling house' u ta' 'dwelling houses' biss, kif jidher mil-long title tagħha li jgħid "to restrict the rent of dwelling houses and to make certain provisions in respect of the letting thereof". Għalhekk hu naturali illi "old house" u "new house" jigu definiti bħala 'dwelling houses' cioè bħala fond li issa inkera bħala 'dwelling house'. Jekk il-fond, hu s-inhu, qadim jew ġdid, issa inkera mhux bħala "dwelling house" din il-ligi ma' tidholx. Dan vwoldiri illi l-kliem 'dwelling house' fl-ewwel parti tad-deposizzjoni qiegħed biex jindika l-użu jew id-destinazzjoni li għalihom il-fond inkera minn mindu bdied issehh l-Ordinanza. Il-kliem "complete or ready for use" qiegħed biex ifisser jew jirreferixxi mhux għall-użu jew destinazzjoni illi l-bini kellu qabel fil-31 ta' Marzu 1939 — użu jew deskrizzjoni li għall-iskop li għalih saret il-ligi huwa rrilevanti — iżda biex ifisser illi bħala bini kien, dak inhar, lest u komplut; u dan hu, meħud rigard ta' l-iskop manifest tal-ligi, dak li hu rrilevanti. Id-distinzjoni bejn "dar qadima" u "dar ġdida" tidher li saret unikament biex jiġi stabbilit kriterju differenti ta' fassazzjoni tal-kera xieraq, bażat fuq il-konside-

razzjoni magħmula mill-legislatur illi li spiża magħmula biex isir bini wara d-data stabbilita kienet akbar minn dik li setgħet giet magħmula biex sar bini qabel dik id-data. Certament id-data fissata kienet linja ta' demarkazzjoni diskrezzjonali: iżda fuq ir-raguni tagħha bħala bazi tad-distinzjoni ma' jidherx li jista' jkun hemm dubbju. Issa d-differenza fl-ispiża tirreferixxi għall-bini fih in-nifsu mhux għall-użu partikolari li għalih il-bini kellu jkun destinat: in ġenerali, u salvi dettalji, li spiża tal-bini hi xorta sew jekk il-bini kellu jservi għal dar ta' l-abitazzjoni kemm jekk kellu jservi għal xi skop ieħor.

Ir-riferenza ta-kliem "complete or ready for use" għall-bini bħala struttura, forsi tidher aktar ċara — anki apparti mill-iskop magħruf tal-liġi — jekk tiġi komposta definizzjoni waħda miż-żewġ definizzjonijiet, dik tal-"old house" (jew "new house") u dik ta' "dwelling house" li hija wkoll mogħtija fil-liġi. Id-definizzjoni komposta (meħud il-kliem għal dak li hu relevanti) tiġi hekk:

"Old house means any building, a part of a building separately let, or a room separately let, which is let mainly as a dwelling house or place of residence . . . and which, apart from fittings, decoration, and alterations, even if structural, was complete or ready for use on the 31st day of March, 1939."

Dak li, fil-fehma tal-Qorti, qiegħda tgħid din id-definizzjoni huwa illi l-building, jew il-"part of the building separately let" jew ir-room separately let, bħala bini ikun lest, talment li apparti mill-'fixtures' (e.g. installazzjoni ta' l-elettriku, ilma etc.) u mit-tibjid u żebgħa, u mill-alterazzjonijiet anki strutturali li jsirli wara, seta jiġi użat, u li wara l-31 ta' Marzu, 1939 "is let", jiġi mikri, bħala abitazzjoni.

Mill-punto di vista ta' li spiża inkorsa fil-kostruzzjoni, x'jimporta illi, il-fond originarjament inkera jew kien f'dik id-data użat. per eżempju, bhala kazin, jew bhala maħžen jew razzett, u, talvolta, anqas sata jiġi użat għall-abitazzjoni għax per eżempju ma' kellux il-konvenjenzi sanitarji? Jekk, wara anki billi jsiru fih alterazzjonijiet strutturali, dak il-bini jinkera għall-abitazzjoni ovvjament xorta waħda għandu jitqies bhala "old house".

Skop tal-ligi ma' kienx dak li jissuggerixxi l-appellat, illi cioè tinkoraggixxi lil min kellu bini mhux użat għall-abitazzjoni li jittrasformah f'abitazzjoni billi thajru bil-kera għola, iżda dak li tikkompensa, kif dehrilha li aktar adegwament, il min, biex jibni, kellu jonfoq bil-fors iżjed minhabba l-għoli fil-prezzijiet tal-bini. U dan jidher forsi aktar ċar meta wiehed jikkunsidra illi, għall-bini l-għod, il-ligi pprovdiet separatament għall-kera meħud rigward tal-valur ta' l-art u għal kera meħud rigward ta' l-ispiza tal-kostruzzjoni. Il-Qorti tahseb illi dak li l-ligi qed tikkontempla bhala "bini għod" huwa kostruzzjonijiet fuq siti fejn qabel ma' kienx ġa jeżisti l-bini: cioè kostruzzjonijiet tas-sew godda fuq siti godda.

Jibqa allura li tiġi kunsidrata t-tieni konkluzjoni tal-Bord, cioè l-applikazzjoni tal-massima għaċ-ċirkostanzi tal-każ preżenti. Għad illi hu ndubbjament veru illi fil-fond, minn kif kien fl-1939 saru alterazzjonijiet strutturali notevoli biex minn maqjel ta' l-annimali ġie konvertit f'dar ta' l-abitazzjoni, il-Qorti jidherilha illi bhala struttura prinċipali il-fond kien ġa komplet fil-31 ta' Marzu, 1939. It-tibdil li sar fih ma' joltrepassax "alterazzjonijiet strutturali" illi, fid-definizzjoni stess tal-ligi, ma jnehħux il-karattru ta' 'old house'. Dana mhux każ, bhala dak estrem imsemmi fir-risposta ta' l-appell, fejn l-appellat kellu "biss haġt jew żewġ hitan eżistenti" (każ li għalih evidentement ma' kienetx

tkun tappiika l-massima hawn fuq stabbilita): kien każ fejn il-bini principali, bħala struttura, kien lest u fejn saru biss miljoramenti u alterazzjonijiet strutturali (in parti traparentesi, bi flus donati mill-Gvern għad-W.C. u l-kamra tal-banju). Is-sit kien ga kollu okkupat mill-bini l-qadim. Dan mhux voldiri, s'intendi, illi ta' dik li spiża għall-alterazzjonijiet l-appellat m'hu ser jiehu xejn: voldiri biss illi l-appellat, fil-waqt li ser jiġi kompensat tagħha skond kif il-liġi tistabbilixxi għaliha, hu biss mhux ser jiehu għall-bini l-qadim jew għall-art kera għola minn dak li jiehu kull minn bħalu kellu ga l-bini lest fil-31 ta' Marzu, 1939.

Għal dawn il-motivi il-Qorti tilqa l-appell, tirrevoka d-deċiżjoni appellata tiddikjara illi l-fond in kwistjoni għandu jiġi kkunsidrat bħala "old house" li fiha saru benefikati jew alterazzjonijiet strutturali li kabbru l-valur lokatizzju tagħha wara l-31 ta' Marzu, 1939, u tordna li l-atti jiġu rinvjati quddiem il-Bord għall-fissazzjoni tal-kera xieraq skond il-liġi fuq dik il-bażi.

L-ispejjeż ta' prim'istanza jibqgħu kif ġew mill-Bord riżervati għad-deċiżjoni finali, dawk ta' l-appell bla taxxa hliet id-dritt tar-Registru li jhallsu l-appellat.

