11 ta' Diċembru, 1964.

Imħallfin:

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. 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.

Joseph Magro

versus

Joseph Abdilla

Bord tal-Kera — Xogħlijiet fil-Fond — Żgumbrament Art. 5, 8, 10-14 Kap. 109.

Tant l-Art. 8 kemm wkoll l'Art. 5 tal-Kap. 109 jirrigwardaw każijiet li fihom il-Bord jista jakkorda awment ta' kera minħabba xogħlijiet li jkunu saru fil-fond jew miljoramenti magħmula fil-fond bil-permess ta' l-istess Bord, iżda ma jawtorizzawx lill-Bord li jagħti lura l-pussess tal-fond lis-

sid. Il-każijiet li fihom il-Bord jista jagħti dan il-pussess lura u jordna l-iżgumbrament tal-kerrej, huma dawk biss kontemplati fl-art. 10-14.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jieħu lura l-fond 18 Main Street, Qrendi, mikri lill-intimat, billi għandu bżonn jagħmel alterazzjonijiet strutturali fil-fond, u offra lill-intimat il-fond numru 3 Sqaq 2 Triq it-Torri, Qrendi, u dan temporaneament sakemm jagħmel dawn l-alterazzjonijiet.

Rat ir-risposta.

Rat id-deċiżżjoni ta' dak il-Bord tas-sitta u għoxrin (26) ta' Mejju, 1964 li biha t-talba ġiet miċħuda bl-ispejjeż, wara li kkunsidra:

Illi skond il-liġi dan il-Bord huwa kompetenti biex jagħti permess lil sid il-kera li jieħu lura fond fit-tmiem tal-lokazzjoni: (a) f'każ ta' morożita fil-ħlas tal-kera jew li l-inkwilin ikun għamel ħsara fil-fond jew ikun naqas li josserva l-kondizzjonijiet tal-kiri jew uża diversament mill-fond milli għall-iskop li jkun ġie mikri, jew li jkun issulloka l-fond jew ċeda l-lokazjoni; u (b) jekk is-sid ikun irid il-fond għall-okkupazzjoni tiegħu.

Illi l-motiv li għalih ir-rikorrent irid il-fond in kwistjoni, kif esposti fir-rikors u kjariti fid-deposizzjoni tiegħu, hu biex jirranġa l-post u dawk viċini, billi sejjer jalterahom, u għalhekk ma jidħol taħt ebda waħda mir-raġunijiet fuq esposti, u kif ġie deċiż mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re "Mifsud vs. Borg" fil-ħamsa u għoxrin (25) ta' Jannar, 1963, il-liġi ma tawtorizzax ripresa ta' pussess biex isiru xogħlijiet: prinċipju li ġie ribadit fis-sentenza "Galea-Azzopardi" deċiża fis-sbatax (17) ta' Mejju, 1963.

Rat ir-rikors li bih l-imsemmi Joseph Magro appella minn dik id-deċiżjoni u talab li tiġi revokata u li t-talba tiegħu tiġi milqugħa bl-ispejjeż kontra l-appellat.

Rat ir-risposta ta' l-appellat li qal illi d-deċiżżjoni tal-Bord hi ġusta u tistħoqq konferma bl-ispejjeż.

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

It-talba ta' l-appellant hija biex hu "jieħu lura" l-fond sija pure jekk, kif jgħid huwa, provviżorjament sa kemm jagħmel xi xogħlijiet.

L-appellant jikkonċedi, illi dik it-talba ma taqax fl-ebda waħda mill-ipotesijiet kontemplati mill-artikoli 10-14 tal-Kapitolu 109 li fihom skond dik il-liġi l-Bord jista jew għandu jagħti pussess lura lill-lokatur tal-fond mikri, fi tmiem il-lokazzjoni.

Mistoqsi, allura, biex isemmi d-dispożizzjoni ta' dik il-liġi, li fuqha, fil-fehma tiegħu, tista tkun ibbażata t-talba, l-Avukat ta' l-appellant indika l-artikolu 8; l-argument tiegħu huwa illi jekk il-Bord hu kompetenti biex jagħti l-permess lill-sid il-kera biex jagħmel miljoramenti fil-fond, aktar u aktar huwa kompetenti li jirrendi possibbli lis-sid li jagħmel ċerti xogħlijiet neċessarji fl-istess fond bħal ma jrid u għandu bżonn jagħmel huwa fil-fond in kwistjoni li biex jagħmilhom hu meħtieġ li jieħu l-pussess temporanew tal-fond.

Issa, għad illi, b'dan il-mod, fir-rikors quddiem il-Bord u fir-rikors ta' l-appell u waqt it-trattazjoni, issemmew xogħlijiet neċessarji" li l-appellant "għandu bżonn" jagħ-

mel fil-fond, fil-fatt me'a hu xehed — u din hi l-unika prova li hemm fil-proċess — ma spjega bl-ebda mod x'inhuma dawn ix-xogħlijiet suppost "neċessarji". Hu qal biss li jrid jirranġa l-post in kwistjoni u oħrajn ħdejh u li (b'dan ix-xogħol) il-post in kwistjoni mhux ser iħallih kif inhu imma ser jiġi alterat.

Però, apparti minn dan, l-artikolu 8 tal-Kap. 109 imsemmi mill-appellant hu manifestament inapplikabbli għall-każ. Dak l-artikolu, fl-ewwel subartikolu tiegħu jgħid:

> "Where the lessor desires to increase the value of the premises by works or alterations to be carried out at the termination of the lease, he must apply to the Board for permission to do so."

Is-subartikolu (2) imbagħad jgħid:

> "If the application is granted, the Board shall allow an increase of rent having regard to the cost and importance of such improvements."

Jidher minnufih illi, talba taħt dak l-artikolu, magħmula appuntu biex jiġi ottenut il-permess tal-Borg biex isiru x-xogħlijiet proġettati mis-sid, tippostula ovvjament formulazzjoni għal kollox diversa minn dik li fiha saret it-talba fil-każ presenti. Dak li f'dan il-każ intalab l-Il-Bord mhux il-permess tiegħu biex l-appellant jista jagħmel benefikati (li kien ikun manifestament meħtieġ li jiġu ndikati), preordinatament għall-awment tal-kera tal-fond, iżda il-permess biex jirriprendi l-pussess lura tal-fond. Din m'hix kwistjoni ta' sempliċi forma jew kliem, imma hi kwistjoni li jiġi ndagat jekk it-talba kif magħmula setgħatx tiġi kunsidrata u akkolta mill-Bord.

Fis-sentenzi mogħtija fil-kawżi "Mifsud vs. Borg" 25 ta' Jannar, 1963, u "Galea vs. Azzopardi" 17 ta' Mejju, 1963 — ġa ċitati fid-deċiżżjoni appellata — din il-Qorti ġa kellha okkażżjoni li tirritjeni illi tant l-artikolu 8 kemm ukoll l-artikolu 5 tal-Kapitolu 109 jirrigwardaw każijiet li fihom il-Bord jista jakkorda awment ta' kera minħabba xogħlijiet li jkunu saru fil-fond jew miljorament magħmula fil-fond bil-permess ta' l-istess Bord, iżda ma jawtorizzawx lill-Bord li jagħti lura l-pussess tal-fond lis-sid. Il-każijiet li fihom, il-Bord bis-saħħa tal-ġurisdizzjoni speċjali tiegħu taħt din il-liġi, jista jagħti dan il-pussess lura u jordna l-iżgumbrament tal-kerrej, huma dawk biss kontemplati fl-artikoli 10-14.

Huwa veru illi fil-kawża "Mifsud vs. Borg" — li kienet talba bbażata fuq l-artikolu 5 — ir-ripreża tal-pussess kienet intalbet għal kollox ċioe b'mod permanenti. U huwa veru wkoll illi, fis-sentenza tagħha, din il-Qorti qalet espressament illi ma kienet qed tiddeċiedi bl-ebda mod x'setgħet tkun il-posizzjoni kieku t-talba kienet għar-ripreża ta' pussess, temporanea jew provviżorja, sa kemm isiru x-xogħlijiet proġettati mil-lokatur. "Dan ma jfisserx" — żiedet tgħid il-Qorti — "illi kieku t-talba kienet dik (ċioe għal-żgumbrament provviżorju), l-eżitu kien ikun xort'oħra: ifisser biss illi l-Qorti m'hi tippronunzja ebda deċiżżjoni fuqha ġa la darba din m'hijix il-kwistjoni f'din il-kawża."

Issa fil-każ present, il-kwistjoni hi appuntu din, ċioe ta' talba għall-żgumbrament provviżorju. B'dana kollu l-Qorti hi xorta waħda ta' fehma illi għaliha wkoll japplika dak li ġie ritenut fl-imsemmija sentenzi.

L-ewwelnett din it-talba kif magħmula, m'hijix, għar-raġunijiet li ġa ssemmew, talba taħt l-artikolu 8 li tagħha

ma għandiex la l-forma, la l-kontenut u lanqas l-iskop. Dan ifisser illi, ankorke kellu jitqies sempliċement "ex hypothesi", illi taħt dak l-artikolu l-Bord jista jawtorizza jew jordna l-iżgumbrament tal-kerrej, dan ma jistax jiswa lill-appellant fil-każ presenti, la t-talba tiegħu ma tidħolx taħtu.

Jekk it-talba ta' l-appellant m'hix sostenibbli taħt l-artikolu 8, m'hemm ebda dispożizzjoni oħra tal-liġi speċjali — u nfatti ebda dispożizzjoni oħra ma ġiet suġġerita mill-appellant — li taħtha t-talba tiegħu tista tiġi kkunsidrata.

Fit-tielet lok, anki kieku għall-grazzja ta' l-argument, it-talba ta' l-appellant setgħat tiġi kkunsidrata bħala talba taħt l-artikolu 8, hi fehma ċara tal-Qorti li dak l-artikolu ma jagħtix setgħa lill-Bord li jawtorizza r-rippreża ta' pussess anqas provviżorju mis-sid f'għeluq il-lokazzjoni u l-iżgumbrament tal-kerrej. Ovvjament setgħa simili mhix mogħtija espressament: ebda tismija tagħha jew aċċenn għaliha m'hemm fil-kliem tad-disposizzjoni. Ugwalment ovvjament fil-fehma tal-Qorti, ma jistax jitqies illi dik is-setgħa hi mogħtija impliċitament bħala neċessarjament inklużi fis-setgħa li l-Bord għandu biex jippermetti li jsiru x-xogħlijiet jew alterazzjonijiet. L-ewwelnett m'hemm i-ebda konnessjoni neċessarja bejn is-setgħa l-waħda u l-oħra. Wieħed jista bl-akbar faċilita jivviżwalizza mitt xorta ta' xogħol u miljoramenti ġo fond li s-sid jista jitlob u jiġi awtorizzat mill-Bord biex jagħmel, li jawmentaw il-valur lokatizzju, mingħajr ma jkun hemm il-bżonn li l-kerrej jiġi żgumbrat mill-fond. Sa fejn taf il-Qorti qatt ma kien hemm każ, kemm ilha sseħħ din il-liġi, li fih din il-Qorti awtorizzat, taħt dak l-artikolu, miljoramenti li kienu jimportaw alterazzjonijiet strutturali li kienu jinneċessitaw l-iżgumbrament tal-kerrej, anki jekk provviżorjament.

Fit-tieni lok, setgħa hekk importanti bħal dik li tordna

li żgumbrament, bid-dislokazzjoni, li sfratt, l-ispejjeż u l-inkonvenjenti li żgumbrament inevitabilment iġib miegħu anki jekk provviżorju, ma tistax tiġi ndotta — ħlief fil-każ ta inevitabilità assoluta — b'sempliċi inferenza. Hekk kif, biex jista jakkorda awment ta' kera fil-każ li jawtorizza x-xogħlijiet, il-Bord ġie mogħti setgħa espressament, hekk wieħed jistenna, kien jiġi mogħti s-setgħa li jordna l-iżgumbrament kieku dik kienet l-intenzjoni tal-liġi.

U kieku dik kienet l-intenzjoni tal-liġi, mhux biss is-setgħa kienet tingħata espressament imma kienet anki tiġi provvidament dixxiplinata, b'mod illi anki, għar-rigward tagħha, kien jiġi bil-liġi provdut għall-"alternative accommodation" tal-kerrej u kien jiġi wkoll bil-liġi provdut biex talbiet simili ma jkunux jistgħu iservu ta' "thin end of the wedge" biex il-kerrej jista, b'mod indirett, jinqalgħa barra għal kollox mil-fond. Difatti hekk sar f'liġijiet ta' pajjiżi oħra fejn ġie kkontemplat il-ħruġ tal-kerrej mill-fond għall-skopijiet, pereżempju, ta' żvilupp edilizzju.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqbel mal-konklużżjoni raġġunta mill-Bord u għalhekk tiċħad l-appell u tikkonferma d-deċiżjoni appellata bl-ispejjeż kontra l-appellant.