16 ta' Jannar, 1959

Imhallfin:—

Is-S.T.O. Prof. 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.

Maestro Giuseppe Camilleri

versus

Joseph Bezzina

Lokazzjoni — Board tal-Kera — "New House" — Kera Xieraq — Membri Teknići tal-Board — Appell — War Damage Commission — Kwistjoni ta' Dritt — Proviso (ii) tal-Art. 2 tal-Ordinanza XVI tal-1944.

Ir-rapport tal-membri teknići tal-Board tal-Kera għandu jitqies bħala parti mis-sentenza ta' dak il-Board li fil-fissazzjoni tal-kera x'eraq ta' fond tkun bażata fuqu; u jekk il-membri teknići fir-rapport tagħhom jagħmlu riferenza għall-liġi li jkunu bbażaw ruħhom fuqha biex jistabbilixxu l-kera xieraq tal-fond u jkunu applikaw dik il-liġi, u waħda mill-partijiet tappella minn dik id-deċiżjoni għax jidhrilha li dik il-liġi ma kienetx applikabbli għall-każ, l-appell ikun jirrigwarda punt ta' dritt kontenut fis-sentenza appellata, u għalhekk dik is-sentenza hija appellabbli.

Il-fatt illi l-Qorti tkun ġa ddeċidiet illi, għall-finijiet tal-fissazzjoni tal-kera xieraq, il-fond għandu jiġi kunsidrat bħala bini ġdid, u li għalhekk il-kera ta' dak il-fond għandu jiġi stabbilit in bażi għar-regoli applikabbli għall-bini simili, ma ifissirx per sè li jeskludi l-applikabbilità ta' dik il-parti tal-Liġi tal-Kera tal-1944 li tgħid illi, jekk il-War Damage Commission tkun ħallset jew awtorizzat il-ħlas ta' kumpens re-

lattivament għall-ħsara li sofra l-bini l-qadim li minfloku jew fuq is-sit tiegħu jsir il-bini l-ġdid, dak il-kumpens, hekk imħallas jew awtorizzat, għandu jiġi komputat u meħud in konsiderazzjoni kif tgħid l-istess liġi fil-fissazzjoni tal-kera xieraq tal-fond li jkun in kwistjoni. Jekk ikun jittratta minn bini ġdid li nbena fuq is-sit tal-fond il-qadim, u għal dan il-bini ġdid il-War Damage Commission tħallas kumpens, dik id-dispożizzjoni tal-liġi hi applikabbli, u dak il-kumpens għandu jiġi meħud in konsiderazzjoni kif tgħid l-istess liġi fil-fissazzjoni tal-kera xieraq ta' dak il-fond.

Mhix sostenibbli kontra din il-konklużjoni l-allegazzjoni li l-fond il-ġdid li hemm il-kwistjoni fuqu "ma kienx jeżisti" qabel ma saret il-ħsara, billi jifforma parti minn diversi komoditajiet oħra li nbnew minflok il-bini l-qadim; għax bħala tali l-komoditajiet kollha li nbnew ġodda ma kienux jeżistu. Dan ma jneħħix li huma nbnew kollha fuq l-art li k'enet qabel okkupata mill-bini l-qadim. Kif lanqas ma jista' jiġi sostnut li l-kumpens tal-War Damage Commission ġie assenjat għal uħud mill-komoditajiet ġodda u li għall-oħrajn ma tħallas ebda kumpens; għax il-War Damage Commission ma ħallsetx għal xi parti partikulari tal-bini l-ġdid, imma ħallset biex tiġi rikostruwita l-"proprjetà", u l-kumpens hekk imħallas jirrappreżenta kontribuzzjoni għan-nefqa kollha li saret fir-rikostruzzjoni ta' dik il-proprjetà. Di fronti għattest ċar tal-liġi, dawn ir-raġunamenti appena hemm lokhom. Ladarba l-fond inbena fuq is-sit tal-bini l-qadim, u għal dan tħallas kumpens mill-War Damage Commission, l-imsemmija dispożizzjoni tal-liġi hija ovvjament applikabbli; u għamlu sewwa l-membri tekniċi tal-Board meta applikawha.

Il-bqija tkun kwistjoni ta' kalkoli, li huma rimessi, anki mill-liġi, għas-sodisfazzjon tal-Board; u hija sempliċement kwistjoni ta' fatt jekk dawk il-membri tekniċi ħadux in konsiderazzjoni l-elementi kollha li kienu skond il-liġi applikabbli għall-każ.

Il-Qorti:— Rat id-deċiżjoni tagħha tal-24 ta' Novembru 1958, fejn jinsabu rijassunti t-talba tal-imsemmi Maes-

tro Camilleri quddiem il-Board li Jirregola l-Kera, is-sentenza ta' dak il-Board li minnha issa hu l-appell, u r-rikors tal-appell minn dik is-sentenza;

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-appell, u kkunsidrat;

L-appellat eċċepixxa preliminarment illi l-appell hu null, peress illi s-sentenza appellata ma tikkontjenix ebda punt ta' liġi deċiż fiha;

Din l-eċċezzjoni ma tidherx fondata. Is-sentenza tal-Board tagħmel riferenza għar-rapport tal-membri tekniċi li hu anness mad-deċiżjoni, u għalhekk għandu jitqies bħala parti mill-istess sentenza. Issa, f'dak ir-rapport hemm riferenza għal-liġijiet li l-membri tekniċi bbażaw ruħhom fuqhom, li jinkludu l-"proviso" għall-paragrafu (ii) tad-definizzjoni ta' "fair rent" kontenuta fl-art. 2 tal-Ordinanza nru. XVI tal-1944, u anki mill-korp ta' dak ir-rapport jidher ċar illi fl-"assessment" tagħhom dawk il-membri fil-fatt applikaw dak il-"proviso";

Għalhekk, bl-adozzjoni tar-rapport tal-membri tekniċi, is-sentenza tal-Board ġiet applikat dak il-"proviso";

Issa, l-ilment tal-appellant hu appuntu illi dik id-dispożizzjoni tal-liġi ma hix applikabbli fil-każ preżenti; u għalhekk hu ċar illi l-appell jirrigwarda punt ta' liġi kontenut fis-sentenza appellata;

Ikkunsidrat;

Kif ġa ntqal, il-pretensjoni tal-appellant hija illi fil-każ preżenti l-"fair rent" tal-fond in kwistjoni kellu jiġi stabbilit mill-Board mingħajr ma jiġi meħud in konsiderazzjoni l-"proviso" tal-paragrafu (ii) tad-definizzjoni ta' "fair rent" kontenuta fl-Ordinanza fuq imsemmija. It-teżi tal-appellant hi li dan il-fond huwa "bini ġdid" għal kollox, li ma kienx jeżisti qabel il-gwerra, u għalhekk il-kontribuzzjoni li tħallset mill-War Damage Commission għad-dar li qabel kienet teżisti ma hix rilevanti;

Ma hemmx kwistjoni illi din il-Qorti bis-sentenza tagħha tal-4 ta' Diċembru 1957 iddeċidiet illi, għall-finijiet tal-fissazzjoni tal-kera xieraq, il-fond in kwistjoni għandu jiġi kunsidrat "bini ġdid", u li għalhekk dak il-kera għandu jiġi stabbilit in bażi għar-regoli applikabbli għal bini simili. Din id-deċiżjoni, però, ma kienetx, per sè, teskludi affattu l-applikazzjoni għall-każ preżenti tal-"proviso" in kwistjoni. Infatti, dak il-"proviso" hu appuntu parti mid-definizzjoni ta' "fair rent" li l-liġi tagħti "in respect of a new house";

Din id-definizzjoni tgħid hekk:— "'Fair rent' means . . . . (ii) in respect of a new house, a sum equivalent to a return of three per centum a year on the freehold value of the site and of three and a quarter per centum on the capital outlay on construction . . . . as proven by the landlord to the satisfaction of the Board, or, in default, as assessed by the Board; 'provided' that where a payment under the War Damage Ordinance, 1943 (Ordinance no. III of 1943) is made by, or is due from, the War Damage Account 'in respect of a former building out of which or on the site of which a new house is erected in whole or in part', for the purpose of computing the fair rent of that 'new house' the return on that part of the capital outlay 'thus contributed' by, or due from, the War Damage Account, shall in no case exceed one year's fair rent of the former building as on 31st. March, 1939, or three and a quarter per centum for one year on that part of the capital outlay, whichever is the less";

Għalhekk, il-kwistjoni kollha hi jekk il-fond in kwistjoni jistax jingħad li bħala bini ġdid hu "erected in whole or in part" out of or on the site of the former building", li għalieh "ex concessis" il-War Damage Commission ħallset kumpens. Jekk ir-risposta għal dan il-kweżit hi affermattiva, il-Board għamel sewwa li ffissa l-"fair rent" in bażi għal dik id-dispożizzjoni;

Ma jidherx li jista' jkun hemm dubju illi d-dispożizzjoni tal-"proviso" fuq riportata tirregola u kienet intiża biex tirregola, appuntu każijiet bħall-preżenti, li fihom, 'minflok' id-dar il-qadima, mwaqqa' jew dannegġjata fi żmien il-gwerra tal-aħħar, ġie mtalla' bini 'ġdid'. Issa, dan

hu dak li ġara fil-każ preżenti. Qabel il-gwerra kienet teżisti dar bi ġnien. Appena hemm bżonn jingħad illi dan il-ġnien għandu jitqies li kien jifforma parti ntegrali minn dik id-dar. Fir-rikostruzzjoni saret, kif intqal fis-sentenza preċedenti ta' din il-Qorti fuq ċitata, "alterazzjoni radikali li biddlet l-istess natura u sura tal-fond kif kien qabel, billi, minn sempliċi dar bi ġnien, ġiet konvertita f'garages u stores u fi blokk ta' appartamenti". Il-fond li hu in kwistjoni huwa wieħed mill-flats kompriżi f'dak il-blokk li ġie mibni, jekk mhux "out of" id-dar il-qadima, żgur, però, "on the site" tagħha, sija jekk il-fond in kwistjoni tela' fuq l-art li kienet okkupata qabel mid-dar proprja, sija jekk tela' fuq l-art li qabel kienet okkupata mill-ġnien. li, kif intqal, kien jagħmel parti minn dik id-dar;

Huwa naturali li l-fond in kwistjoni, bħala l-flat li hu l-lum, qabel ma kienx jeżisti. Huwa appuntu għalhekk li din il-Qorti bis-sentenza tagħha preċedenti kkunsidratu "bini ġdid". Iżda dan ma jġibx li dak il-fond ma ġiex mibni, flimkien mal-bqija tal-blokk, "on the site" tad-dar il-qadima;

Del resto, l-anqas l-appellant stess ma jinnega, jew jista' jinnega, illi l-fond in kwistjoni nbena "fuq is-sit" tad-dar il-qadima. Infatti, hu stess fin-nota tiegħu fol. 79, ippretenda bħala parti mill-"fair rent", "return" fuq "il-valur tas-sit". u pproduċa d-dokumenti fol. 80 u 81 biex jipprova "il-valur tas-sit, li fuqu jinsab kostruwit il-fond". Dan is-sit huwa preċiżament dak li fuqu kienet qabel teżisti d-dar il-qadima, kif jidher mid-dokument fol. 81, u kif, mill-odija, huwa ovvju, għax il-fond in kwistjoni ma nbeniex fl-arja;

Ġa ntqal illi għall-ħsara li kienet ġrat fid-dar il-qadima l-War Damage Commission ħallset kumpens li ġie mpjegat fir-rikostruzzjoni tal-blokk il-ġdid. Dan xehdu l-Perit Falzon meta (fol. 42) hu qal:— "In-nefqa għar-rikostruzzjoni saret biċċa minn tal-War Damage Commission u biċċa minn tal-appellant Camilleri, jiġifieri hu kompla jagħmel l-ispejjeż l-oħra li kien hemm bżonn";

Minn dan li ntqal għandna ż-żewġ kondizzjonijiet li

huma kontemplati mill-"proviso" tal-liġi fuq imsemmi, u li għalhekk jirrenduh applikabbli, ċjoè għandna fond ġdid (1) li nbena fuq is-sit tal-bini l-qadim, (2) u li għal dan il-bini l-qadim tħallas kumpens mill-War Damage Commission;

Huwa inutili għall-appellant li jgħid illi l-fond in kwistjoni "ma kienx jeżisti". Kieku dan l-argument kien tajjeb, id-dispożizzjoni tal-liġi li trid illi almenu "fuq il-flus stess" kontribwiti mill-War Damage Account ir-"return" bħala kera jkun aktar moderat kienet tiġi għal kollox eluża, għax l-argument kien ikun japplika għal "kull parti" tal-blokk il-ġdid; infatti, "bħala tali", la ebda wieħed mill-ħwienet u garages fl-ewwel pjan, u lanqas ebda wieħed mill-flats, "ma kien jeżisti qabel". Bħala tali huma kollha "ġodda għal kollox". Dan però ma jneħħix illi huma kollha nbnew "fuq l-art" li qabel kienet okkupata mill-bini l-qadim;

Lanqas jista' l-appellant jippretendi, kif qiegħed jagħmel, illi jassenja l-kumpens li rċieva mill-War Damage għall-ewwel sular (fejn bena ħwienet u garages, li l-kera tagħhom mhux kontrollat mill-liġi), u mbgħad jgħid, għassulari l-oħra, li ma tħallas ebda kumpens. Il-War Damage Commission ma ħallsetx għall-ewwel sular jew għal xi parti oħra partikulari tal-bini "l-ġdid", iżda ħallset biex tiġi rikostruwita l-"proprjetà", u l-kumpens hekk imħallas jirrappreżenta kontribuzzjoni għan-"nefqa kollha" li fir-rikostruzzjoni għamel l-appellant. Il-liġi ma tistax tiġi nterpretata b'mod li jagħti lok direttament għall-isfratt tal-istess skop tagħha. Din il-liġi, p. eż., ma tistax tfisser illi bniedem li qabel kellu mezzanin li waqa' bil-gwerra, u li għalieh tħallas kumpens mill-War Damage Commission, jibni minfloku, bħala bini ġdid terran biex jokkupah hu jew bħala ħanut, u fuqu appartament biex jikrieh, u mbgħad jgħid illi l-kontribuzzjoni kollha tal-War Damage eżawriha fl-ewwel pjan, u kwindi fil-fissazzjoni tal-"fair rent" għall-appartament ta' fuq ma għandux jittieħed kaz tal-kontribuzzjoni tal-War Damage, u li għalhekk il-"fair rent" tiegħu għandu jitqies bħal li kieku l-flus għall-bini l-ġdid ħariġhom kollha kemm huma hu "de proprio";

Del resto, di fronti għat-test ċar tal-liġi, dawn ir-

raġunamenti tal-appellant appena hemm lokhom. Ġa la-darba, kif intqal fuq, il-fond in kwistjoni nbena, kif jammetti l-istess appellant, u kif hu manifest, "fuq is-sit" tal-bini l-qadim, u li għal dan tħallas kumpens mill-War Damage Commission, id-dispożizzjoni tal-liġi ċitata fir-rapport tal-membri tekniċi tal-Board tal-Kera kienet ovvjament applikabbli;

Għalhekk, fuq il-punt ta' liġi, li jirrendi s-sentenza tal-Board appellabbli, din il-Qorti ssib illi l-Board iddeċieda tajjeb. Il-bqija mhux ħlief kwistjoni ta' kalkoli, li huma rimessi, anki mill-istess liġi, għas-sodisfazzjon tal-Board. Mir-rapport tal-membri tekniċi tal-Board anness mas-sentenza jidher ċar illi huma ħadu in konsiderazzjoni l-elementi kollha li kienu skond il-liġi japplikaw għall-każ, u din hija sempliċi kwistjoni ta' fatt, kif ġie ritenut minn din il-Qorti fil-kawża "Maestro Camilleri vs. Sciclunа", 20 ta' Mejju 1957, li għaliha hemm anki riferenza fil-proċess;

Kwantu, fl-aħħarnett, għas-sottomissjoni tal-appellant illi fil-fissazzjoni tal-"fair rent" il-Board messu ħa konsiderazzjoni tal-ispejjeż li l-appellant għamel għall-ħasil u l-illuminazzjoni tat-taraġ, ma jidhirx li dan hu element li skond il-liġi kellu jittieħed in konsiderazzjoni. Is-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża "Farrugia vs. Storace" (21 ta' Mejju 1945), ċitata mill-appellant in sostenn ta' din is-sottomissjoni tiegħu, kellha fattezzi għal kollox differenti. Hemm l-"inkommodu" in kwistjoni kien jikkonsisti fl-"użu" għal skop ta' kummerċ ta' parti "mill-istess fond" in kwistjoni, li kien jinvolvi deprezzament tiegħu;

Għal dawn ir-raġunijiet, l-appell hu miċħud u s-sentenza appellata hi konfermata; bl-ispejjeż kontra l-appellant.