

12 ta' Jannar, 1959

Imħallfin:—

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.

Mary Gatt

versus

Onor. Edgar Cuschieri, C.B.E. ne.

Lokazzjoni — Hanut — Gvern — Inkwiżinat —

Alterazzjonijiet fil-Fond — Art. 9 u 13 tal-Kap. 109.

*Jekk hanut tal-Gvern gie distrutt bil-gwerra meta kien mikri lil-attur, u l-Gvern ikun ikkonceda lil dak l-attur it-talba tiegħu li jzomm id-dritt tal-post b'kera ridott jew nominali għal meta l-hanut jerga jnibena, u dan bla preġudizzju tal-art. 9 u 13 tal-Liġi tal-Kera, u b'dan ukoll illi l-attur ma jkollux dritt għall-post meta dan jerga jnibena kemm u darba l-Gvern, fil-pendenza ta' dan l-arrangament provviżorju, isib meħtieġ li jbiddel il-pfanta tas-sit jew it-"tenure" attwali tal-fond, dak l-inkwiżinat preċedenti jkollu id-dritt għall-kera tal-fond meta dan jiġi r'kostruwtt u mibni mill-gdid; u l-Gvern ma għandux dritt jirriżjuttalu l-in-*

kwilinat tal-hanut il-ġdid rikostruwit. U dan avolja fir-rikostruzzjoni jsir xi tibdil fu-post, li però ma firrendix il-post tali li ma jibqgħax identifikabbli u rikonozzibbli bħala hanut, jekk il-Gvern ma jkunx biddel it-"tenure" tal-fond u jhallieh hanut kif kien qabel.

Mhux biżżejjed, b'ieq il-Gvern ikollu d-dritt jiċċad lill-attur l-inkwilinat tal-fond, il-fatt li fir-rikostruzzjoni tkun tibddlet il-pjanta tal-area tas-sit, jekk dan it-tibdil ma jgħibx elimnazzjoni tal-hanut bħala tali; kif lanqas jiswa dak it-tibdil jekk ma jgħibx miegħu tibdil fu-"character" tal-hanut "ut sic" u jhallieh perfettament rikonozzibbli.

Kwantu għar-riżerva li l-Gvern ikun għamel dwar l-applikabilità tal-art. 9 tal-Liġi tal-Kera (li bis-saħħa tiegħu l-Gvern jista' jirrifjuta li jgħedded il-kiri ta' fond tiegħu jew amministrat minnu mingħajr il-permess tal-Board tal-Kera), u tal-art. 13 tal-istess Liġi tal-Kera (li bis-saħħa tiegħu l-Gvern huwa eżentat mid-divjet impost lis-sid ta' hanut milli jerga jleħu taħt idejha il-fond hlejf fu-każ ta' nuqqas ta' puntwalità fu-hlas tal-kera, jew jekk il-kerrej ikun għamel hsara hafna fu-fond, jew ikun kiser l-obbligazzjonijiet tiegħu ta' kerrej, jew ikun għamel mill-fond użu xort'ohra milli għall-iskop li għaliegħ saret il-kirja, jew ikun issullokah jew ittrasferiegħ mingħajr permess tas-sid), il-Gvern ma jistax jinvoka dawn id-dispożizzjonijiet u jnqeda bir-riżerva minnu magħmula dwarhom f'dak l-arrangament provviżorju, u hekk jiċċad l-inkwilinat lill-kerrej preċedenti. Riżerva simili għandha tiġi nterpretata bħala applikabbli "wara" li l-inkwilin ikun reġa' dahal, u "wara" li l-Gvern ikun reġa' dahlu, fu-post, u mhux "qabel"; u għalhekk il-Gvern ma jistax, 'in forza ta' dak ir-riżerva magħmula f'dak l-arrangament provviżorju, jagħti l-konġedo lill-inkwilin attur meta dan ikun għadu ma reġgħax dahal fih bħala inkwilin.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih, wara li ġie premiss illi minn żmien twil qabel l-aħħar gwerra l-attribi u/jew l-awturi tagħha kellhom il-lokazzjoni tal-hanut 265 Kingsway, Valletta, proprjetà tal-Gvern, li kien ġie distrutt bl-għemil tal-għadu f'April 1941; u illi

l-instanti xtaqet iżzomm id-dritt tal-inkwilinat tal-istess hanut, u fuq talba ghal dan l-iskop il-konvenut nomine, b'ittra tat-22 ta' Ottubru 1943 (dok. A), aderixxa ghall-istess talba taht il-kondizzjonijiet hemm imsemmija, u fis-sa l-kera ta' £2. 10. 0. fis-sena mid-data li l-hanut gie distrutt; u illi l-istess fond il-lum jinsab rikostrowit, u sostanzjalment ghadu dak li kien jezisti qabel il-gwerra, li fir-rigward tieghu, skond il-fehma tal-kontendenti fis-sena 1943, u anki skond il-prattika tal-konvenut nomine f'kazi analogi, gie rizervat id-dritt tal-inkwilinat favur l-instanti, speċjalment in vista tal-fatt li, in segwitu ghall-ittra tal-11 ta' Dicembru 1952 (dok. B), li biha l-konvenut nomine ċaħad dan id-dritt tal-instanti, il-hanut in kwistjoni gie segregat minn ambjenti oħra qabel konnessi mieghu, u dan wara diskors tal-instanti biex appuntu ma titlefx id-dritt tagħha ġa riferit; u illi dan l-aħħar l-istess konvenut nomine, non ostante li baqa' jirċievi l-kera ta' £2. 10. 0. fis-sena ġa msemmi, li jinsab imħallas sat-30 ta' April 1954, irrifjuta definittivament li jirrikonoxxi dan id-dritt tal-instanti, tant li hareġ avviż fejn invita offeriti ghall-kiri tal-istess hanut, li gie ndikat bħala hanut "A" Kingsway, kantuniera ma Great Siege Square, Valletta; u illi, fuq protest tal-instanti tal-25 ta' Marzu 1954, il-konvenut nomine, barra milli ċaħad id-dritt tal-instanti riferit, spiċċa wkoll biex, ghal kull fini, intimaha li ried jittermina l-ftehim korrenti wara t-30 ta' April 1954;

Talbet li, wara li jingħataw il-provvedimenti opportuni u jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji, fosthom dawk (a) illi l-konvenut nomine ma setghax jittermina unilateralment il-ftehim korrenti mal-instanti peress illi kuntrarju ghall-ispirtu li nforma l-istess ftehim, u, barra minn hekk, ma tirrikorri ebda waħda mill-kondizzjonijiet li skond il-ftehim tintitola lill-konvenut nomine jittermina l-ftehim, kif lanqas ma jirrikorri ebda nteress publiku li jiggustifika, kif għandu jkun skond il-liġi (fil-każ li din hi applikabbli), l-istess terminazzjoni. billi si tratta ta' fond kummerċjali; u (b) illi f'kull każ din it-terminazzjoni hija nulla u ma jistax ikollha effett, għaliex magħmula serotinament, u ċjoè wara li l-instanti għamlet użu mid-drittijiet tagħha qabel ma l-istess ġew terminati; (1) jiġi mill-Qorti dikjarat u deċiż li hija għandha dritt għal-lokazzjoni tal-fond fuq ri-

ferit; (2) u konsegwentement il-konvenut jiġi kundannat jikkonsenzjalha l-istess hanut, u dan f'terminu qasir u perentorju li jiġi lilu fissat; salva l-fissazzjoni tal-kera relativ skond il-liġi. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-mandat ta' iuibizzjoni tas-7 ta' April 1954;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut fil-kwalità tiegħu fuq imsemmija, li biha jgħid:— 1. Fuq l-ewwel dikjarazzjoni mitluba fiċ-ċitazzjoni, illi din it-talba ma għandhiex tiġi milqugħa; mhux biss għar-raġunijiet imsemmija fil-paragrafu (3) ta' din in-nota, imma wkoll għaliex hu ċar illi huwa kellu d-dritt li ma jgħeddix kwalunkwe lokazzjoni li talvolta kien hemm a favur tal-attriċi, u dan mingħajr ma jgħib il-quddiem ebda raġuni, u anki mingħajr il-bżonn li jirrikorri l-interess publiku; fil-fatt huwa ta' avviż debitu biex ma tiġgħeddix il-lokazzjoni bil-kontroprotest tas-7 ta' April 1954; 2. fuq it-tieni dikjarazzjoni mitluba fiċ-ċitazzjoni, illi, indipendentement mill-fatt li huwa kien *ilu hafna javża lill-attriċi illi ma kienx possibbli li huwa jhalliha tiegħu l-post bit-titolu li kienet tippretendi hija, u jjoè dak konness mal-fatt li hija kienet l-inkwilina tal-post 265 Kingsway, Valletta, huwa jista' dejjem, meta jagħlaq iż-żmien relattiv, u anki mingħajr ma jirrikorri għal mezz straordinarji, jittermina l-lokazzjoni għal dak li talvolta kien hemm a favur tal-attriċi. u għalhekk it-talba nvoluta f'din id-dikjarazzjoni hi nfondata; 3. fuq l-ewwel domanda prinċipali, illi d-domanda hi wkoll infondata, mhux biss għaliex, kif ġie sottomess, kwalunkwe lokazzjoni li talvolta kien hemm giet validament terminata, imma anki għaliex. anki kieku l-lokazzjoni eventwali ma kienetx giet hekk uko'll terminata, l-attriċi l-istess ma kienetx ikollha dritt li tiegħu l-post; difatti, hu magħruf illi l-area fejn kien hemm il-hanut 265 Kingsway, Valletta, ġie mibdula għal kollox fir-rikostruzzjoni tagħha, u l-hanut ġie mibni fuq pjanta differenti, ma fiehx l-istess kumditajiet li kellu l-post li qabel kien iġib in-numru 265 Kingsway, u jokkupa parti biss mill-area ġa okkupata minn dan il-post u parti mill-area li qabel kienet okkupata mill-post viċin; 4. fuq it-tieni domanda prinċipali, illi għar-raġunijiet premissi anki din id-domanda hija infondata; 5. illi, barra minn dan, anki*

fl-agħar ipotesi, huwa ma għandux isofri, kif talbet l-attriċi, l-ispejjeż konnessi mat-talba tal-attriċi għall-hruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, billi dik it-talba giet riġettata; anzi bid-digriet tal-21 ta' April 1954 din il-Qorti qalet "tiċhad it-talba bl-ispejjeż għar-rikorenti" (l-attriċi). Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-deċiżjoni ta' dik il-Qorti tal-14 ta' Marzu 1955, li biha giet respinta, bl-ispejjeż kontra tagħha, it-talba tal-attriċi għall-produzzjoni ta' xhieda u dokumenti; liema deċiżjoni giet konfermata, bl-ispejjeż kontra l-attriċi, minn din il-Qorti b'sentenza tas-6 ta' Ġunju 1955;

Rat id-deċiżjoni l-oħra tal-Ewwel Qorti tal-5 ta' Marzu 1957, li biha giet ukoll respinta, bl-ispejjeż kontra l-attriċi, it-talba tagħha biex tipproduċi bħala xhieda lill-persuni inkwilini tal-hwienet tal-Gvern;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-30 ta' April 1958, li biha ddeċidiet billi rrespingiet it-talbiet tal-attriċi, bl-ispejjeż kontra tagħha; wara li kkunsidrat;

Illi l-attriċi kellha għal ċertu żmien b'lokazzjoni minn għand il-Gvern il-hanut il-Belt Valletta, Kingsway numru 265, li gie demolit fil-kors tal-aħhar gwerra. Hija xtaqet iżżomm id-dritt tal-inkwilinat tal-istess hanut għal meta kellu jiġi rikostruwit; u għalhekk, b'ittra tat-23 ta' Settembru 1943, hija talbet lill-Gvern jgħidilha kemm kellha tħallas fis-sena biex iżżomm dak id-dritt (dok. fol. 17, 9). B'ittra tat-22 ta' Ottubru 1943, l-attriċi giet imgharrfa mill-konvenut nomine illi t-talba tagħha "to retain the tenancy of premises at no. 265 Kingsway, Valletta, "at a reduced rent" giet aċċettata, "without prejudice to the operation of all the conditions of the original contract in so far as they may still apply, and to the provisions of articles 9 and 13 of the Reletting of Urban Property Ordinance, 1931, and, further, on condition that the tenancy shall, after the termination of the running period of the contract, be from quarter to quarter, and that, should the Government at any time while this present arrangement is in force, find it necessary to alter the plan of the site or the tenure on which it is now held, you will have no right to the lease or

to any compensation other than the refund without interest of the nominal rent you will have paid. The nominal rent payable by you is two pounds ten shillings per annum, payable quarterly in advance from the date on which the building was demolished" fol. 7, 18);

Fit-28 ta' Settembru 1945, l-attriċi talbet lill-Gvern jagħtiha permess li ttalla' kamra fejn qabel kien jinsab dak il-hanut (fol. 20); imma b'ittra tal-24 ta' Ottubru 1945 il-Gvern irrispondiha, u nfurmaha li dik it-talba ma setgħax jilqagħha, għaliex is-sit kien affett minn "reconstruction scheme" (fol. 21);

B'ittra oħra taż-17 ta' Mejju 1952 l-attriċi fessret lill-Gvern li r-rikostruzzjoni tal-hanut kienet kwazi lesta, u talbet li tiġi awtorizzata "to put up a temporary notice, and to take the measurements of the interior for the installation of the necessary fittings" (fol. 22). Għal din l-ittra, il-Gvern, fis-6 ta' Guniu 1952, wara li rriferixxa lill-attriċi għall-ittra tat-22 ta' Ottubru 1943, ġa msemmija, fessrilha li hija kienet tista' tissottometti "a tender when, and if, tenders are invited for the lease of any shops in the same area; the circumstances under which the premises formerly occupied by you had to be vacated will be given due consideration by the Government" (fol. 23);

B'ittra tal-15 ta' Lulju 1952, l-attriċi fessret lill-Gvern li l-hanut tagħha kien ġie rikostruwit fuq is-sit ta' qabel, u li hija ma kienetx lesta taderixxi li tissottometti offerta għall-hanut li qabel kien okkupat minnha, għalkemm kienet lesta "to pay at the present rate of assessment which the Government will establish, and which no doubt would be based on reasonable terms" (fol. 24);

In segwitu, għaddiet korrispondenza oħra bejn l-attriċi u l-konvenut nomine, li biha, fost hwejjeġ oħra, għalkemm l-attriċi ammettiet li l-hanut ma kienx ġie rikostruwit bħal ma kien qabel il-gwerra (fol. 27), sostniet li ma kienetx saret alterazzjoni sostanzjali f'dik ir-rikostruzzjoni, u kwindi dak il-hanut kellu jingħata lilha mingħajr ma tagħmel offerta (fol. 25). Il-konvenut afferma li l-istess fond ma kienx ġie "reinstated", u li kien ġie rikostruwit

għal kollox differenti, u għalhekk ma setgħax jiġi allokat lilha, u nvitaha biex, jekk kienet trid, tissottometti offerta għall-lokazzjoni tal-fond; f'dan il-każ, jittiehdu favur tagħha ċerti konsiderazzjonijiet (fol. 26);

Aktar wara, fil-25 ta' Marzu 1954, l-attriċi pprotestat ruħha formalment kontra l-Gvern għall-aġir tiegħu, kif pretiż minnha, u nterpellatu biex minnufih jaddivjeni għall-eżekuzzjoni tal-ftehim li kien sar bejniethom, billi jirrikonoxxiha bħala inkwilin tal-fond kif ġie rikostruwit (fol. 10); u b'kontroprotest tas-7 ta' April 1954 il-konvenut nomine rrespinga l-pretensjoni avanzata mill-attriċi, u fost hwejjeġ oħra ddiffidaha milli tiehu passi ulterjuri fil-materja, u zammha responsabbli għal kull dannu li hu seta' jsofri minhabba l-aġir tagħha. L-attriċi, fis-7 ta' April 1953, għamlet ukoll talba biex jiġi spedit mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenut nomine; liema talba giet minn din il-Qorti respinta. Fit-13 ta' April 1953, l-attriċi talbet ir-revoka "contrario imperio" ta' dak id-digriet; imma din il-Qorti, b'digriet tal-21 tal-istess xahar, irrespingiet anki din it-talba, bl-ispejjeż kontra l-attriċi;

Ikkunsidrat;

Illi ma hemmx dubju li l-baži ta' din l-azzjoni, intentata mill-attriċi, hu l-ftehim li sar bejnha u l-konvenut nomine, li jinsab inkorporat fl-iskrittura, ċjoè fl-ittra, tat-22 ta' Ottubru 1943 (fol. 7). Kif jidher miċ-ċitazzjoni, l-attriċi tippretendi li l-konvenut ma setgħax jitttermina unilateralment dak il-ftehim, u li skond l-istess ftehim hija għandha dritt għall-lokazzjoni tal-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni. Għall-finijiet ta' din il-kawża, jidher li għandha tiġi fl-ewwel lok investita u riżoluta din l-aħħar kwistjoni;

Ikkunsidrat;

Illi l-konvenut nomine aderixxa għat-talba tal-attriċi "to retain the tenancy of the premises at no. 265 Kingsway, Valletta, at a reduced price" b'ċerti riżervi u kondizzjonijiet; fost dawn tal-aħħar, dik li, "should the Government at any time while this present arrangement is in force find it necessary to alter the plan of the site or the tenure on

which it is now held", l-attriċi ma jkollha ebda dritt "to the lease";

Illi din il-Qorti ma taqbelx mal-attriċi li l-kliem "alter the plan of the site" kienu jirrigwardaw l-eventwalità ta' alterazzjoni tali li tinvolvi l-eliminazzjoni totali u assoluta tal-ħanut in kwistjoni; u lanqas taqbel mal-konvenut nomine li dawk il-kliem kienu jirriferrixxu għall-eventwali alterazzjoni tal-pjanta komplessiva tas-sit f'Kingsway kantuniera ma' St. John Street, li jinkludi s-sit fejn kien mibni l-istess ħanut; imma taqbel mal-konvenut nomine li b'dawk il-kliem inħaseb għall-eventwalità ta' kull alterazzjoni li biha dak il-ħanut seta' jitlef l-individwalità u l-identità li kellu qabel ma ġie distrutt fil-kors tal-aħħar gwerra. Infatti, hawn mhux il-każ li jiġi nterpretat x'ried jingħad b'dawk il-kliem, imma x'ifissru l-istess kliem. Kif jinsab riportat fi Stroud's "Judicial Dictionary" (second edition, p. 1890), "The term 'site', in relation to a house, building, or other erection, shall mean the whole space to be occupied by such house, building or other erection, between the level of the bottom of the foundations and the level of the base of the walls" (s. 14 Metrop. Man. Act, 1878). Għaldaqstant, jekk giet alterata l-pjanta tas-"site" tal-ħanut minn kif kien qabel il-gwerra bil-mod issa msemmi, ikun ifisser li grat l-imsemmija kondizzjoni mposta mill-konvenut nomine. Issa, mix-xhieda tal-Perit Edwin Abela, b'riferenza għall-pjanta u l-miżurazzjonijiet fiha ndikati (fol. 5), eżibita fil-fol. 94 tal-proċess, jirriżulta biżżejjed li s-"site plan" tal-ħanut li qabel il-gwerra kien f'Kingsway numru 265, giet mibdula u dak il-ħanut mhux l-istess wieħed li ġie dan l-aħħar rikostruwit, billi mhux identifikabbli miegħu;

L-attriċi tissottometti li l-ħanut kif ġie rikostruwit sostanzjalment baqa' l-istess bħal ma kien qabel. Dan sa ċertu pont hu veru, għaliex anki l-Perit Abela xehed li l-area tal-ħanut kif ġie rikostruwit baqgħet l-istess; imma l-kondizzjoni fuq imsemmija ma tirrigwardax l-area tal-fond, imma tirrigwarda l-alterazzjoni tal-pjanta tas-sit; u, kif xehed l-istess perit l-estensjoni tal-fond il-lum ma baqgħetx l-istess bħal ma kienet qabel, għaliex il-ħitan il-lum ma baqgħux l-istess, u lanqas ma baqgħu fuq l-istess pedamenti; qabel il-gwerra kien ta' forma dejqa u twila,



mentri issa l-hanut, li jiffirma parti minn dak il-fond, gie rikostruwit b'mod li sar aqsar imma aktar wiesgħa, u għandu wkoll ambjent li fih hemm ukoll W.C., u t-taraġ li kien jeżisti qabel issa tneħħa. Ix-xhud kompli jgħid, wara li għamel riferenza għall-issemija pjanta, li l-fond gie radikalment differenti minn kif kien qabel;

Illi għalhekk, ladarba skond l-imsemmi ftehim l-attriċi ma kellhiex ikollha dritt għall-lokazzjoni tal-fond jekk il-“plan of the site” jiġi alterat, u din l-alterazzjoni effettivament saret, il-pretensjoni tal-attriċi tibqa' mingħajr bażi;

**Ikkunsidrat;**

Illi stabbilit li l-attriċi, skond l-imsemmija kondizzjoni tal-ftehim, ma għandhiex dritt għall-lokazzjoni tal-hanut kif ġe rikostruwit, ikun inutili li ssir l-indaġini jekk il-konvenut setgħax jew le jitttermina l-ftehim ġa diversi drabi msemmi;

Rat, fol. 148, in-nota tal-appell tal-attriċi, u fol. 149 il-petizzjoni tagħha, li biha talbet li s-sentenza fuq imsemmija tat-30 ta' April 1958 tiġi revokata, billi jiġi deċiż li l-appellanti għandha dritt għall-lokazzjoni tal-fond kif ġe rikostruwit, u konsegwentement jiġu milqugħa t-talbiet attriċi f'dan ir-rigward, inatteżi l-eċċezzjonijiet tal-appellat nomine; b'-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

*Omissis;*

**Ikkunsidrat;**

Kwantu għall-fatti, deher mill-provi li minn xi tletin sena qabel l-1941 l-attriċi, jew l-awturi tagħha, kellhom b'lokazzjoni minn għand il-Gvern Ċivil, konvenut, il-hanut magħruf taht id-ditta “Derby House”, no. 265 Kingsway (allura Strada Rjali), il-Belt. Il-kera kien £46 fis-sena (fol. 25). Fid-29 ta' April ta' dik is-sena, meta hraxu fuq Malta l-humbardamenti mill-ajru matul l-aħħar gwerra mondjali is-sitt mibni fejn kien dan il-hanut ġe distrutt, wiehed jista' jgħid “ab imis fundamentis”, kompriż il-hanut lokat lill-attriċi. Din allura, konformement għal dak li kien qed

isir komunement f'dawk iż-żmienijiet ta' emergenza sabiex l-inkwilin jiġi b'xi mod assistit, kitbet lill-Gvern fit-23 ta' Settembru 1943 l-ittra li kopja tagħha hemm fol. 9 tal-proċess u li fiha qalet hekk:— "Jiena proprjetarja tal-istabbiliment tad-ditta "Derby House", nru. 265 Kingsway, Valletta, u dan il-post ġie mtajjar b'enemy action fid-29 ta' April 1941. Dan il-post ilu f'idejja il-fuq minn tletin sena; għalhekk jiena nixtieq inżomm id-dritt tal-post għal meta jerga jinbena'. Għalhekk nixtieq naf xi drittijiet għandi nhallas fis-sena . . . .";

Għal din l-ittra tal-attriċi, il-Gvern irrisponda bl-ittra tiegħu tat-22 ta' Ottubru 1943, li kopja tagħha tinsab fol. 7, u li qalet hekk:— "With reference to your letter of the 23rd ultimo, asking for permission to 'retain the tenancy' of premises at no. 265 Kingsway, Valletta, at a reduced rent, I have the honour to inform you that 'your request is acceded to', without prejudice to the operation of all the conditions of the original contract, in so far as they may still apply, 'and to the provisions of the articles 9 and 13 of the Reletting of Urban Property Ordinance, 1931'; and further on condition that the tenancy shall, after the termination of the running period of the contract, be from quarter to quarter, and that, 'should the Government at any time, while this present arrangement is in force, find it necessary to alter the plan of the site or the tenure on which it is now held', you will have no right to the lease or to any compensation, other than the refund without interest of the nominal rent you will have paid. The nominal rent payable by you is £2.10.0 per annum, payable quarterly in advance from the date on which the building was demolished.....';

Il-Qorti ssottolineat il-partijiet rilevanti ta' dawn iż-żewġ ittri;

Mela jiġi li l-Gvern konvenut "aderixxa" għat-talba tal-attriċi minnha espressa bil-kliem "inżomm id-dritt tal-post għal meta jerga jinbena" — (a) bla preġudizzju tal-kondizzjonijiet tal-kuntratt tal-kera originali, sa fejn applikabbli; (b) bla preġudizzju tal-art. 9 u 13 tal-Liġi tal-Kera; (c) li l-kera, wara l-gheluq taż-żmien allura konvenut, ikun

minn trimest għal trimest; (d) li l-attriċi ma jkollhiex dritt għall-inkwilinat kemm il-darba (i) il-Gvern fil-pendenza ta' dan l-arrangament provviżorju jsib meħtieġ "to alter the plan of the site", jew (ii) "the tenure on which it is now held";

Dwar dak li jinghad taħt l-ittri (a) u (c) ma hemmx kwistjoni. Dwar dak li hemm taħt l-ittra (d) (ii) ma jistax ikun hemm kwistjoni, għax il-Gvern qiegħed joffri l-hanut in parola bl-istess "tenure", ċjoè b'titolu ta' lokazzjoni (fol. 111). Jibqa' dak li hemm in kwistjoni, ċjoè taħt l-ittri (b) u (d) (i);

Ikkunsidrat, dwar ir-riżerva taħt id-(d) (i), ċjoè tal-"a' teration of the plan of the site";

Kif deher mid-dibattitu u mill-iskritturi tal-proċess, u senjatament minn nota tal-attriċi fol. 124 et. seq., is-sottomissjoni tagħha hija fis-sens li l-Gvern ma jistgħax jiċhad lill-attriċi l-lokazzjoni ta' dan il-hanut jekk it-tibdil tal-pjanta "tal-area" ma kienx tali li jgħib l-eliminazzjoni tal-hanut "ut sic", u jekk, non ostanti xi tibdil fid-dettalji "tal-hanut", dan intant jibqa' tali fis-sustanza tiegħu u jibqa' rikonossibbli u identifikabbli "ut sic" (ara partikolarment para. 6 u 7 tan-nota fuq imsemmija);

Dan l-assunt tal-attriċi jidher korrett; għaliex hu konformi għall-bon sens. Hi talbet, bl-ittra fol. 9, li żzomm id-dritt għall-post "meta jerga jinbena". Il-Gvern konvenut akkordalha dan id-dritt bl-ittra fol. 7, u ma hux affattu verosimili li minn dak l-iskambju ta' ittri johroġ id-dritt tal-Gvern konvenut li jiċhad lill-attriċi l-inkwilinat tal-hanut, avvolja dan jerga jinbena u jkun identifikabbli u rikonossibbli bħala tali, fuq il-motiv li tbiddlet il-pjanta tal-area shieha, jew li saru fil-hanut stess xi tibdiliet, sakemm dawk it-tibdiliet fil-pjanta "tal-area" ma jgħibux l-eliminazzjoni tal-hanut "come tale" (p. es. jinbnew flats fejn kien hanut, jew tinbena dar), u sakemm it-tibdiliet "fil-hanut stess" ma jkunux ta' entità tali li jbidduh fis-sustanza tiegħu, b'mod li ma jkunx aktar rikonossibbli jew identifikabbli. Kull intelligenza oħra ta' dawk l-ittri kienet tmur direttament kontra l-kanoni ta' interpretazzjoni nkor-

porat fl-art. 1036 Kap. 23; għaliex ma kienx ikun affattu in konformità mal-bwona fede li l-Gvern kien ikun jista' jevadi l-obligazzjoni li assuma sempliċement għax sar xi tibdil fil-pjanta tal-area li ma jaffettax dan il-ħanut, jew għax sar xi tibdil fil-ħanut li ma jaffettax il-"character" tiegħu "ut sic", u jhallieh perfettament rikonossibbli;

Iżda l-akbar u l-aqwa prova tal-korrettezza tal-assunt tal-attriċi, u tal-veduta li qegħda tiehu din il-Qorti, qegħda fl-istess skritturi tal-Gvern konvenut; għaliex dan "ammetta" li l-interpretazzjoni għandha tkun dik issa avanzata mill-attriċi, fis-sens li ammetta li l-kriterju regolatur ta' din il-kwistjoni għandu jkun dak "jekk il-ħanut kienx jew le 'reinstated'", jew "jekk hux", minflok, "bini assolutament ġdid". Infatti, fl-ittra tiegħu fol. 8, il-Gvern qal hekk:— "I am directed..... to inform you that the pre-war shop in Kingsway 'has been reinstated' and 'that an entirely different building has been constructed in its place'....."; u "fuq hekk" caħad it-talba tal-attriċi biex jiġi lilha mogħti l-inkwilinat;

Mela, anki skond il-Gvern konvenut, dak kien l-intendiment tal-ittri fuq riportati, ċjoè jekk il-ħanut (kunsidrat it-tibdil fil-pjanta tal-area jew it-tibdil fih stess) jistgħax jingħad li hu "reinstated", jew għandux jingħad li hu bini għal kollox ġdid;

L-istess ammissjoni ta' dan il-kriterju regolatur tal-kwistjoni hemm fl-ittra l-oħra tal-Gvern fol. 29, fejn il-Gvern konvenut informa lill-konsulent legali tal-attriċi li dawn il-ħwienet (tagħha fosthom) kienu sejrin jitqegħdu fl-offerti, "as they are considered to be 'entirely new structures'";

Iżda l-aktar aċċettazzjoni illuminanti, mill-parti tal-Gvern konvenut, tal-assunt tal-attriċi dwar il-kriterju li għandu jirregola l-pożizzjoni ġuridika stabbilita bl-ittri fuq imsemmija fol. 7 u 9, hi dik kontenuta fin-nota tal-Gvern konvenut fol. 130 tal-proċess, fejn appuntu jingħad hekk:— "Ċertament il-partijiet kellhom f'moħħom mhux l-eliminazzjoni totali u assoluta tal-ħanut, imma kambjamenti tali illi l-ħanut 'jitlef l-individwalità u l-identità li kellu

qabel ma ġie distrutt mill-ghadu' ". Dawn il-kliem ifssru, ben valjati, li l-inkwilinat kellu jinghata lill-attriċi sakemm, non ostanti kull tibdil fil-pjanta "tal-area" jew fil-"hanut stess", il-hanut jibqa' ċjò non ostante identifikabbli u ma jitlefx l-individwalità tiegħu;

Dawn id-dikjarazzjonijiet tal-istess Gvern konvenut jiffacilitaw il-kwistjoni. Apparti r-rifless li l-kelma "site", fl-ittra fol. 7, loġikament kienet intifa għas-"site" "tal-area kollha" (peress li, kif hu notorju, dik il-lokalità kienet ġiet kważi interament distrutta), u dan jidher ċar ukoll mill-fatt li l-istess Gvern, anki hawn, "hu stess" ta lill-kelma "site" is-sinifikat ta' "site" tal-area (ara ittra fol. 21 — "the site in question is affected by a construction scheme", u ara avviż fol. 111, fejn jingħad, fil-postcriptum, "Preference shall be given to tenants of shops formerly existing 'on the site'"); apparti dan, minn dak li ġie superjorment espost jidher li anki l-Gvern konvenut jaċċetta illi, riferibbli dik il-kelma "site" għall-area biss, jew għall-hanut biss, jew għat-tnejn, dak li għandu jaqta' l-kwistjoni hu li wiehed jara "jekk bit-tibdiliet li saru fl-area jew fil-hanut, il-hanut ma kienx 'reinstated', sar bini ġdid minflok, u ma baqgħax aktar identifikabbli" (ara l-kliem tal-istess Gvern fl-iskritturi fuq ċitati);

Mela dan hu dak li għandu jifforma l-eżami tal-Qorti;

Issa, żgur li t-tibdil "li sar fl-area" ma affettax il-hanut; għax dan ma ġiex eliminat. Jibqa' t-tibdil li "sar fih stess", li hu dak li fuqu qiegħed jinsisti l-Gvern biex juri li l-hanut ma ġiex "reinstated", iżda sar bini ġdid minflok;

It-tibdil hu ndikat fil-pjanta fol. 94, fejn hemm traċċjat bl-iswed kif kien il-hanut qabel, u bl-aħmar kif inhu issa; dik il-pjanta hija "a scala". Kif jidher mill-pjanta, u kif spjegat mill-perit tad-dipartiment, Abela, fol. 99, il-hanut issa hu aqsar imma aktar wiesgħa, mentri qabel kien pjut-tost ta' forma dejqa u twila. Kien hemm xi taraġ fih, li tneħħa. Dan ix-xhud qal li issa sar "water-closet", li jidhirlu li qabel ma kienx hemm; però, f'daqshekk ma kienx korrett, għax fil-fatt "water-closet" kien hemm ukoll qabel

(ara xhieda Amante Gatt, żewġ l-attriċi, fol. 108). Qabel kien hemm "loft" li issa tneħħa, iżda jista' jerga' jsir, għalkemm ikun iżgħar. It-twessiegh hu dovut anki għall-fatt li, mentri qabel id-distruzzjoni l-ħitan laterali kienu ta' dik il-ħxuna rilevanti li kellhom fl-antik, issa dawn il-ħitan huma ta' dimensjoni ferm irqaq. L-area tal-ħanut baqgħet l-istess, għad li tbiddlet, kif ingħad, il-konformazzjoni tagħha. Id-differenza tat-tul tonqos jekk wiehed iqies sa taħt it-taraġ li kien hemm qabel (fol. 108). Il-post baqa' "shop", u hekk gie mahruġ għall-offerti (fol. 111);

### Ikkunsidrat;

Issa, din il-Qorti jidhrilha li tant il-bonsens u l-bwona fede jikkonkorru biex juru li tibdiliet simili ma jgħibux, la li l-ħanut ma jkunx aktar identifikabbli, u lanqas li ma jkunx "reinstated" b'mod li jsir bini ġdid. Din il-Qorti jidhrilha li huma adottabbli f'dan il-każ il-prinċipji li f'każijiet ta' "war damage", bħal ma huwa dan, huma applikati mill-istess Gvern f'materja analoga — prinċipji li din il-Qorti semmiet b'approvazzjoni u applikat fis-sentenza Vol. XXXVII-I-94-98), ċjoè dawk li jissejhu "Practice Notes". Dawn jinsabu eżibiti fol. 17 tal-proċess relattiv għall-kawża issa ċitata, u fihom (ara para. 4) hemm kunsidrat appuntu l-pont dwar meta t-tibdil li jsir in konsegwenza tal-ħsara tal-gwerra jista' jingħad li jgħib "the creation of a different property". Il-pont hu hekk formulat:— "Looking at the works executed, can the property be fairly described as still the same property as before the war damage, although altered or added to?";

Ir-risposta jingħad li tiddependi mill-"use" li għaliek kien iservi l-fond u minn li "structure" ("a word which is used to denote the essential physical characteristics such as shape, size, and architectural features"). Ikompli jingħad illi iekk l-"use" u li "structure" huma t-tnejn "substantially" bħal qabel, allura l-proprjetà għada l-istess, u ma hemmx "new property". Jekk it-tnejn tbiddlu, allura hemm "new property". U "if the use is the same, and the structure is different, the answer will usually be 'yes' (vwoldiri li l-post għadu dak ta' qabel), if the change is due merely to a rearrangement or repositioning of the consti-

tuent parts of the building, and has not changed the whole character”;

Ikompili inghad illi “the splitting up of one building into several” ma jgibx il-kreazzjoni ta’ “a new property”, u lanqas “the employment of a different design in rebuilding an ordinary dwelling house”. Biex ikun hemm “new property” jehtieg li l-alterazzjonijiet ikunu “drastic”;

Issa, fil-każ preżenti, kwantu għal dak li hu “use”, il-hanut baqa’, u għadu, u gie maħruġ għat-“tenders” mill-Gvern, bħala “hanut” (ara rikors tal-Gvern fol. 68, fejn jinghad li hemm offerta ta’ £905 fis-sena kera). Kwantu għal li “structure”, hu ovvju, kważi “ictu oculi”, li kambjamenti bħal dawk li ssemmev ma humiex xejn affattu drastici, jew tali li jbiddu “the whole character of the building”, imma huma biss dak li fuq issejjah “rearrangement or repositioning”. Hu sewwa dak li osservat l-attriċi, finnota tagħha fol. 125, para. 7, li meta sar il-ftehim kienet haġa mistennija u loġikament u naturalment preveduta mill-partijiet li, meta jerga jinbena l-hanut, ma jgix mibni bil-ħitan hekk eżageratament wiesgħa li saru sekli ilu, u li, jekk il-“water closet” seta’ jitpogġa f’post aktar adattat għall-eżigenzi moderni, isir hekk; imma dawn ma humiex kambjamenti li jmissu s-sustanza tal-post;

Forsi kien ikun talvolta l-każ li jinghad li kien hemm “the creation of a new property”, kieku dan il-hanut u ta’ ma’ genbu baqgħu, kif kienu għall-ewwel tar-rikostruzzjoni tagħhom, amalgamati f’post wiehed; u forsi kien għalhekk li l-Gvern, fi-ittra tiegħu tal-1952, qal li kien hemm “an entirely new building”, għax allura kien hemm żewġ hwienet inkorporati f’wiehed. Imma l-fatt li fi-1954 reġgħu gew segregati (fol. 104) “wara r-rimonstranzj tal-attriċi (fol. 52-55 u nota tal-istess Gvern konvenut fol. 132)” mhux biss jeskludi l-possibbiltà tal-kreazzjoni ta’ bini ġdid, imma juri wkoll kemm il-Gvern kien, anki fi-1954, għadu jikkunsidra perfettament identifikabbli l-hanut tal-attriċi; kif inhu wkoll stran u sinifikattiv il-fatt li, non ostante li fi-1952 (ara ittra fuq imsemmija) il-Gvern kien qiegħed isostni li kien hemm bini ġdid li miegħu (jekk kien hekk) l-attriċi ma kellhiex aktar x’taqsam, intant baqa’ jirċievi sal-1954

minn għand l-attriċi dak il-kera ridott li kien gie fissat ap-puntu biex il-lokazzjoni tibqa' favur tagħha;

Għalhekk il-Gvern ma għandux dritt jichad il-lokazzjoni, li obliga ruħu li jirrikonoxxi favur l-attriċi, fuq dan il-motiv tal-preteża "alteration of site";

Ikkunsidrat, kwantu għar-riżerva, fl-ittra fol. 7, tad-dispożizzjonijiet tal-art. 9 u 13 tal-Liġi tal-Kera;

L-attriċi għamlet il-kommenti tagħha dwar dan il-pont fin-nota tagħha fol. 126. Il-konvenut nomine għamel ir-riljevi tiegħu fol. 133;

Fil-kontroprotest tiegħu tas-7 ta' April 1954 (fol. 11) il-Gvern, wara li rrespinga l-pretensjoni tal-attriċi għar-ripreża ta' pussess tal-ħanut rikostruwit in bażi għar-riżerva tal-"alteration of the plan of the site", mbgħad, bl-intendiment li jirraġġunja l-istess obbjettiv indipendentement mill-motiv tal-alterazzjoni tal-pjanta tas-sit, in subordine, ta l-konġedo lill-attriċi għal wara t-30 ta' April 1954, u anki fuq dan il-konġedo qiegħed jopponi l-istanza tal-attriċi;

Din id-deduzzjoni subordinata tal-konvenut nomine hi għal kollox infondata, jekk mhux assurda; għal dawn ir-raġunijiet:—

1. Sakemm il-Gvern ma jimmettix lill-attriċi fil-pussess lokatizju tal-fond, hu ovvju li l-kontinwazzjoni tal-lokazzjoni pre-bellika hija "fictio juris", eskogitata in segwitu għaċ-ċirkustanzi tal-emergenza bellika, u tikkostitwixxi arrangament "sui generis", kreat minħabba d-distruzzjoni "su larga scala" ta' fondi in segwitu għall-bumbardamenti mill-ajru, bl-iskop li jiġi konservat favur l-inkwilin spodestat mill-fond tiegħu distrutt id-dritt li jerga jidhol fil-pussess lokatizju tal-fond meta dan jerga jinbena. Hu, għalhekk, inkonċepibbli li l-lokatur, f'każ simili, jagħti l-isfratt lill-inkwilin "qabel" ma jkun dahħlu fil-fond in eżekuzzjoni ta' dak l-arrangament, u "qabel" ma jkun hemm fond oġġett tal-lokazzjoni;



2. Tant l-art. 9 kemm ukoll l-art. 13 tal-Liġi tal-Kera (dawk riżervati fl-ittra tal-Gvern) isemmu "ripreża ta' pussess tal-fond". L-istess liġi kollha kemm hi, kif wiehed jista' faċilment jara mill-art. 2 tagħha, fid-definizzjoni li hemm fiha, jippostula "kerrej in pussess tal-fond". Ma jiftihemx għalhekk, kif il-konvenut nomine jista' jippretendi li jipprevalixxi ruhu minn dik ir-riżerva ta' dawk l-artikoli biex jagħti l-kongedo lill-attriċi "qabel" hi ma dahlet, u "qabel" hu ma dahhalha, fil-pussess tal-ħanut;

3. Il-Gvern konvenut ma rriżervax, u ma setghax jirriżerva, l-applikabbiltà tad-drittijiet li jiġu lilu minn dawk l-art. 9 u 13 għaż-żmien ta' "qabel" ma l-attriċi tidhol fil-ħanut, imma għaż-żmien ta' "wara". Infatti, jekk wiehed jeżamina l-ittra fol. 7 isib illi, għaż-żmien "ta' qabel" irripreża tal-ħanut, il-Gvern irriżerva li ma jikkonċedilhiex dik ir-ripreża "biss" kwante volte jkun hemm alterazzjoni fil-pjanta tas-sit jew fit-"tenure". Dik l-ittra tikkonsisti f'żewġ partijiet; l-ewwel waħda fejn jinżammu impregudikati l-kondizzjonijiet preċedenti lokatizji u l-artikoli 9 u 13 tal-Liġi tal-Kera; u t-tieni parti li fiha hemm ir-riżerva tal-alterazzjoni fit-"tenure", u "għar-rigward ta' din it-tieni parti biss" intużaw il-kliem "... and should the Government at any time while this present arrangement is in force..."; liema kliem ma jirriferru għar-riżervi dwar il-kondizzjonijiet lokatizji ta' qabel u dwar l-art. 9 u 13. Il-Gvern ma qalx li qiegħed jirriżerva l-applikabbiltà tal-art. 9 u 13 "at any time whilst this present arrangement is in force"; dik il-frażi, allużiva għaż-żmien "preċedenti" għar-ripreża tal-ħanut, użaha "biss" għar-rigward tar-riżerva tal-alterazzjoni tal-pjanta tas-"sit" jew tat-"tenure". U ma setghax ikun ħlief hekk. Infatti, mentri kien loġiku u naturali li l-Gvern jgħid lill-attriċi li hu l-post jerga jagħtihulha meta jinbena, iżda ma jagħtihulhiex jekk ikun hemm alterazzjoni fil-pjanta tas-sit jew alterazzjoni tat-"tenure", ma kienx ikun loġiku, la ġust, u lanqas kapibbli, li hu jgħidilha li jagħtiha l-ħanut meta jerga jinbena, u fl-istess ħin, "unico contextu", jgħidilha li ma jagħtihulhiex jekk jerga' jibdielu, u, appartati kull motiv minn dawk riżervati tal-alterazzjoni tal-pjanta tas-sit jew tat-"tenure", bil-volontà u arbitriju tiegħu biss, jagħtiha l-kongedo. Biex wiehed jagħti din l-interpretazzjoni irid tabilfors jgħid allura, li

l-Gvern ma kienx qed jikkuntratta serjament; għax ma hux konċepibbli li l-Gvern jgħid lill-attriċi li jerga jagħtiha l-hanut, u li ma jerggħax jagħtihulha jekk jibdielu, fl-istess hin. Ma setgħax ikun hemm fil-Gvern loġikament dawn iż-żewġ volontajiet kontradittorji, u f'każ simili l-ftehim kien ikun irriżorju, għax il-Gvern kien jista' jwiegħed u mbgħad, b'arbitriju tiegħu biss, ma jkomplix il-wegħda tiegħu. Hu kontra l-liġi li l-ftehim jista' jiġi riżolut bir-rieda ta' parti waħda biss. Lanqas hu kapibbli għalfejn allura l-Gvern, fit-tieni parti tal-ittra, żamm id-dritt li ma jagħtix il-hanut lill-attriċi, jekk ikun hemm alterazzjoni fil-pjanta tas-sit jew fit-"tenure", una volta li, kif qiegħed isostni issa, hu seta' dejjem, apparti kull riżerva oħra, b'arbitriju tiegħu biss, jinnegalha d-dritt li kien qiegħed jagħtiha. Il-kliem "your request is acceded to" fl-ittra fol. 7 kienu jkunu bla sens, b'interpretazzjoni simili. Mentri hi loġika u ġusta l-interpretazzjoni li l-Gvern b'dik l-ittra kkonċeda lill-attriċi dak li talbet, ċjoè li terga tiegħu l-hanut meta jkun rikostruwit. "basta" ma jkunx hemm alterazzjoni fil-pjanta tas-sit jew fit-"tenure", u fl-istess hin, biex jevita disgwidi fil-futur, u biex jevita fl-idea tiegħu, novazzjoni tal-lokazzjoni, żamm il-kondizzjonijiet ta' qabel u l-applikabbiltà tal-art. 9 u 13. Tnejn "biss", skond l-ittra fol. 7, kienu l-każijiet li fihom il-Gvern seta' jgħid lill-attriċi li l-hanut ma jagħtihulhiex — alterazzjoni tal-pjanta tas-sit jew alterazzjoni tat-"tenure"; u ebda każ ieħor. Għalhekk, għal dawk iż-żewġ każijiet "biss" intqal "at any time while this present arrangement is in force". vwooldiri "sakemm tibqa' thallas kera ridott għax ma tkunx għada fil-pussess tal-fond". Dawk il-kliem ma ntqalux għal ebda każ ieħor;

Minn dan hu oltremodo ċar li l-konġedo ma kienx hliet tentattiv tal-konvenut nomine li jiddisdiċi unilateralment il-ftehim, bl-isperanza li b'hekk jevita eżitu sfavorevoli tal-punt prinċipali dwar l-alterazzjoni fil-pjanta tas-sit;

Għalhekk, din il-Qorti tiddeċidi;

Billi tilqa' l-appell u tirrevoka s-sentenza appellata, ċjoè dik tat-30 ta' April 1958, u għall-finijiet taż-żewġ "deklaratorji preambuli" mitluba mill-attriċi fiċ-ċitazzjoni tip-

provvedi fuqhom kumulattivament fis-sens li tiddikjara li, "rebus sic stantibus", ma hemmx għall-istanza attriċi l-pretiż ostantokolu tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni bil-kongedo mogħti kif fuq intqal, u għall-bqija tal-istanza tipprovvedi fuq id-"domandi" billi tagħmel id-dikjarazzjoni mitluba fl-ewwel domanda; u tilqa' it-tieni domanda taċ-ċitazzjoni, u għall-finijiet ta' din it-tieni domanda tipprefiggi lill-konvenut nomine t-terminu ta' xahar mil-lum, salva l-fissazzjoni tal-kera skond il-liġi;

L-ispejjeż, hliet daww diġà deċiżi "ante", jithallsu mill-konvenut nomine, ad eċċezzjoni ta' daww tal-mandat ta' inibizzjoni, li jibqgħu fuq l-attriċi .

---