

11 ta' April, 1915.

Imhallfin :

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*

L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.

L-Onor. Dr. L. A. Camilleri, LL.D.

Francis Curmi *versus* Salvatore Galea, O.B.E., *nc.*

**Lokazzjoni — Rekwiżit taż-Zmien — Protection Officer —
Rekwiżizzjoni — Kuntratt "sui generis" — Board
tal-Kera — Kompetenza — Art. 1279
ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868.**

F'id-kuntratt tal-Lokazzjoni lelement taż-żmien hawn kundizzjoni "sine qua non" għall-kuntratt; u dan ifisser illi iż-żmien, mistiehem jew preżunt, irid ikun determinat, u l-lokatur ikun obligat li jagħti t-tgawdija tal-hawn mikrija lill-inkwint għal dak iż-żmien kollu hekk determinat.

Meta r-Regional Protection Officer jirrekwiżizzjona dar u jagħti t-tgawdija tagħha lil persuna oħra, jinkolqu rapporti speċjali bejn dak l-uffiċjal u dik il-persuna, billi dak l-uffiċjal jista' meta jrid, fi kwalunkwe żmien, jordna lil dik il-persuna li tħalli dik id-dar; għalhekk ma hemm ebda determinazzjoni ta' żmien f'dan il-kaz, u allura lanqas hemm lokazzjoni vera u proprijja, imma hemm kuntratt "sui generis" li ma jidholx fil-kompetenza tal-Board tal-Kera.

Il-persuna li tiġi akkommodata f'dar rekwiżizzjonata għalhekk hija obligata tħallas għall-okkupazzjoni tad-dar dak il-kera li l-Awtorità tkun qiegħda tħallas lis-sid tal-post rekwiżizzjonat, u ma tista'x tirrikorri quddiem il-Board tal-Kera b'eccezzjoni jiji stabbilit il-"fair rent" ta' dak il-post.

Din is-sentenza giet profferita qabel dik mogħtija fil-kawża fl-ismijiet "Dr. Albert R. Glenday, M.D. vs. Brig. Alf. J. Gatt., O.B.E., *nc.*", nru. 10 fuq il-lista tal-lum (pubblikata).

Il-Qorti — Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Board li jirregola l-Kera, fejn ippremetta li huwa ghandu f'idejh in lokazzjoni l-fond nru. 9, West Street, Valletta, bil-kera pretiż ta' £78 fis-sena; li fl-1939 dan il-fond kien jinkera £55, skond ic-certifikat tal-Land Valuation Officer; u talab li jigi mill-Board stabbilit il-kera xieraq skond id-dispożizzjonijiet ta' l-Ord. XVI ta' l-1944;

Rat ir-risposta ta' l-intimat nomine, fejn eċċepixxa illi l-Board ma ghandux ġurisdizzjoni ghax ma hemm ebda kuntratt ta' lokazzjoni; ir-rikorrent qiegħed jokkupa dar li giet mill-eċċipjent rekwiżizzjonata għalih taht il-liġijiet ta' l-emergenza, u allura r-rikorrent obliga ruhu, kif soltu jsir f'kazijiet bħal dawn, li jagħti lura lill-intimat il-kumpens li jistabbilixxi l-Emergency Compensation Board, li stabbilixxa dak il-kumpens fis-somma ta' £78 fuq talba tas-sid Domenico Borg, bl-imġħax tat-3% skond l-Emergency Regulations 1943, u għalhekk ir-rikorrent ghandu jhallas l-istess somma;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Board fuq imsemmi tas-7 ta' Frar 1945, fejn eħħad l-eċċezzjoni tad-difett ta' ġurisdizzjoni mogħtija mill-intimat nomine; wara li kkunsidra;

Illi r-relazzjonijiet bejn is-sid tad-dar u r-Regional Protection Officer mhumiex ta' lokazzjoni, ghax huwa jiehu post minn għand is-sid bis-setgħa li tagħtih il-liġi ta' l-emergenza u s-sid għandu dritt ta' kumpens; illi r-Regional Protection Officer, meta jirrekwiżizzjona dar, jidhol fil-post ta' sid id-dar skond il-liġi; u meta huwa jagħti d-dar lil hadd ieħor biex joġġhod fiba, isir kuntratt ta' lokazzjoni, ghax ikun qiegħed jagħtih it-tgawdija kontra korrispettiv li huwa l-kera. Xejn ma jfisser li f'dawn il-kazijiet isir ftehim li l-indennizz għandu jikkorrispondi għal dak li r-Regional Protection Officer iħallas lis-sid, ghax fi kwalunkwe kuntratt ta' lokazzjoni l-partijiet jistgħu jirrimettu ruħhom għall-gudizzju ta' terza persuna; xejn ma jimporta illi r-Regional Protection Officer jista' jiddetermina l-kuntratt meta jrid, ghax ir-Regulation 15 tal-Protection Office Regulation, 1942, ma jikkontemplax il-kaz tal-lum b'mod speċjali, iżda b'mod generali, meta jagħti lil dak l-uffiċjal id-dritt li jikkonstrinġi persuna li jħalli l-area

ta' fejn ikun joqghod; illi d-durata tista' tkun preżunta jew espressa; illi ċ-ċirkustanzi juru illi l-kerrej ma kellux jokkupa d-dar "during the pleasure of the Regional Protection Officer", imma almenu li jkonpli jokkupaha sakemm iddum l-emergenza u sakemm idum operativ ir-Requisition Order. X'jiġri meta tispicċa l-liġi ta' l-emergenza ma jidholx fl-eżaminu tal-Board;

Illi għalhekk, la huwa għandu jkun kunsidrat bħala inkwilin, għandu jkollu l-benefiċċji tal-Liġi tal-Kera Ord. XVI ta' l-1944; illi għalhekk mhux ostakolu għar-rikorrent li huwa obliga ruhu li jagħti dak il-kumpens li r-Regional Protection Officer iħallas lis-sid; illi l-pożizzjoni anomala li tinholq ma għandhiex tiġi eżaminata mill-Board; illi l-istess interpretazzjoni toħroġ mill-Compensation Regulations, 1943, Reg. 3;

Rat ir-rikors ta' l-intimat nomine, fejn talab illi s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, u tkun milqugħa l-eċċezzjoni tad-difett ta' ġurisdizzjoni tal-Board, bl-ispejjeż taż-żewġ istauzi;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi l-art. 1279 ta' l-Ord. VII ta' l-1868 jiddefinixxi l-kuntratt tal-lokazzjoni ta' haġa, mobili jew immobili, bħala dak il-kuntratt li per mezz tiegħu wahda mill-partijiet tobligha ruha li tagħti t-tgawdija lill-oħra ta' haġa għal żmien determinat, u per mezz ta' kera determinat li din tobligha ruha li għandha tħallas. Minn din id-definizzjoni jidher ċar illi ż-żmien huwa kondizzjoni "sine qua non" għal dan il-kuntratt, għax iż-żmien għandu bil-fors ikun determinat, u ma jeżistix il-kuntratt tal-lokazzjoni perpetwa jew għal żmien indeterminat. Veru huwa illi ż-żmien jista' jkun mistiehem mill-partijiet, kif fin-nuqqas ta' dak il-ftehim jista' jiġi preżunt mill-liġi, għax il-leġislatur ikun qiegħed jissupponi l-partijiet x'setgħu riedu; iżda anki meta ż-żmien ikun preżunt, ikun hemm obbligu tal-lokatur li għandu jagħti t-tgawdija tal-haġa lill-konduktur għal dak iż-żmien kollu preżunt. Issa fir-rapporti speċjali li jinholqu bejn ir-Regional Protection Officer li jirrekwiżizzjona dar u jagħti t-tgawdija tagħha lir-rifugjat, u dan, dan

iz-żmien qatt ma jista' jiġi serjament determinat, għax ir-Regional Protection Officer, kif bis-setgħa li tagħtih il-liġi jista' jirrekwiżizzjona post għall-kumdità tar-rifugġati, hekk, bl-istess liġijiet ta' l-emergenza, jista' fi kwalunkwe żmien jobligha lil dak ir-rifugġat, li kien indaħħal god-dar mir-Regional Protection Officer stess, biex jarga' johroġ u jhalli dik id-dar, indipendentement minn kwalunkwe żmien, preżunt jew espress. Issa kuntratt simili, fejn iz-żmien, li, kif ingħad, huwa tant importanti fil-kuntratt tal-lokazzjoni, jispicċa għal kollox f'dan il-kuntratt, ma jista' qatt taht l-ebda sforz ta' l-immaginazzjoni jissejjah kuntratt ta' vera u proprja lokazzjoni;

Tikkunsidra;

Illi l-appellat issottometta illi graw każijiet meta s-sid ikun għamel kuntratt mal-kerrej li jkun jokkupa dar kollha jew parti minnha, u fost il-pattijiet ikun hemm li s-sid jista' jerga' jiehu pussess tal-post meta jrid; iżda dawn il-Qrati ikkunsidraw bhala validi dawk il-pattijiet biss meta, skond in-natura ta' l-istipulazzjoni li tkun għaddiet bejn il-partijiet, kien jidher illi l-partijiet għamlu mhux vera u proprja lokazzjoni, iżda kuntratt "sui generis", li għandu analogija mal-lokazzjoni, iżda ma jistax ikun subordinat għar-regoli tal-lokazzjoni. Mentri f'dawn il-każijiet bejn ir-Regional Protection Officer u r-rifugġat, jew persuna li kienet minghajr dar, din il-kondizzjoni hija fundamentali skond il-liġi stess u ma tistax tiġi derogata għax huwa wiehed mill-poteri li tagħti l-liġi lill-Protection Officer,

Tikkunsidra;

Illi huwa indifferenti minn fejn gie dan id-dritt tal-Protection Officer li jiddetermina l-kuntratt meta jrid, sija b'liġi speċjali, sija b'liġi ġenerali, għax l-importanti huwa illi l-kuntratt jista' jiġi determinat fi kwalunkwe mument sakemm jidhirlu r-Regional Protection Officer, u patt simili huwa kontra n-natura tal-kuntratt tal-lokazzjoni;

Tikkunsidra;

Illi r-relazzjoni li jkun hemm bejn ir-Regional Protection Officer u l-persuna akkomodata f'dar ġej kollu miż-żmenijiet anormali li aħna fihom; u għalhekk, peress illi mhux ġust li

persuna tibqa' barra u ma jkollhiex fejn tmur, speċjalment tiż-żmenijiet koroh tal-blitzes, saru l-ligijiet ta' l-emergenza li bilhom il-Protection Officer, jew ir-Regional Protection Officer, jista' johroġ "billetting order" lis-sid ta' dar biex jirċievi god-dar tiegħu persuni oħra, jew inkella li jirrekwiżizzjona dar u fiha jdaħhal wiehed jew iżjed minn persuni li jkunu qegħdin ifittxu fejn imorru. Kif jidher ċar, dawn kollha huwa provvedimenti ta' emergenza u essenzjalment temporanei, u għalhekk il-kuntratti ordinarji, kif inhu kuntratt ta' lokazzjoni, ma jista' qatt japplika għalihom. Imbagħad hija regola ta' l-ermenewtika legali ili l-konklużjoni li ġġibna fiha l-interpretazzjoni ta' ligi ma għandhiex tkun la inikwa u lanqas assurda ("in omnibus quidem, maxime tamen in jure, æquitas spectanda est", L. 30, Dig. L. 17); mentri bl-interpretazzjoni kuntrarja wiehed jiġi għall-konklużjoni illi mentri r-Regional Protection Officer ikun għamel dik il-proċedura biex jakkomoda lil persuna u jsibilha dar, u inkomoda lil hadd ieħor, speċjalment lis-sid tad-dar, u għalhekk ikun obligat li jagħti lil dak is-sid il-kompensazzjoni li jistabbilixxi l-Emergency Compensation Board, u imbagħad fir-rapporti ma' dik il-persuna li għaliha saret dik il-proċedura kolliha u sar dak l-inkomodu lil diversi persuni, dik il-persuna jkollha tħallas kera li huwa anqas minn dak li r-Regional Protection Officer ikun qiegħed ihallas lis-sid, haġa li ġġibna "ad absurdum", illi r-Regional Protection Officer, jew l-Istat, għandu johroġ minn butu dik id-differenza. Għall-kuntrarju, dik il-persuna hekk akkomodata, kif inhu l-appellat, ma jstax jara ebda pożizzjoni gravuża għalih, li huwa trattat differentement minn inkwilini oħra, preċiżament għaliex huwa qiegħed fil-pożizzjoni privileġġjata fuq imsemmija, illi r-Regional Protection Officer gie għall-ghajnuna tiegħu biex isiblu dar; għalhekk dik is-sitwazzjoni għandha tkun għalih haġa temporanea, u għandu jfittex biex minn rajh isib dar jew post ieħor feju ikun jista' jidbol mas-sid f'rapporti ta' vera lokazzjoni, igawdi allura l-benefiċċji tal-ligi l-ġdida fuq il-kera, u jħalli dik id-dar għal min ikun aghar minnu, ċjoè għal min qiegħed bla dar ġo xi raħal jew rifuġjat ma' nies oħra, u għalhekk ikun wisq kuntent li jħalli

dik il-pożizzjoni prekarja li jkun fiha u jhallas, anki tempora-
neament, dak li r-Regional Protection Officer ikun qiegħed
ihallas lis-sid. Izda dawn il-persuni hekk akkomodati, bħall-
appellat, ikunu jridu jgawdu benefiċċju doppju :— (1) li l-Pro-
tection Officer sabilhom dar li huma qegħdin igawdu, u (2) li
jkunu kunsidrati mhux f'rapporti speċjali mar-Regional Pro-
tection Officer, iżda f'rapporti ta' vera lokazzjoni, haġa li, kif
intqal, hi ja gravuża għall-Istat u ma tistax tiġi ammessa;

Tikkunsidra;

Illi l-appellat semma s-section 3 (5) ta' l-Ord. XVI ta' l-
1944, li jgħid :— "In the case of old dwelling houses the
whole legal interest of which, other than any letting, is vested
in H.M.'s Government in the United Kingdom, or in the
Government of Malta, the fair rent shall be estab-
lished provisionally....." Kif tajjeb issottometta l-ap-
pellant, jidher illi dik id-dispożizzjoni qiegħda tirriferixxi
għall-każijiet meta l-post ikun investit f'idejn l-Awtorità, iżda
ma setax jikkontempla dan il-każ speċjali, meta l-Protection
Officer li ma huwiex amministratur tal-beni tal-Gvern, għal
skopijiet ta' l-emergenza jakkomoda persuna go post. Il-legis-
latur ma setax ried aggravju simili fuq l-amministrazzjoni, li
hi ja thallas "de proprio" l-kumpens lis-sid u tirċievi sempli-
ċement kera minn għand il-persuna akkomodata, u b'daq-
hekk tkun qiegħda tohrog id-differenza bejn iż-żewġ somom;

Tikkunsidra;

Illi għalhekk, f'dawn il-każijiet, ma hemmx vera u pro-
prja lokazzjoni, iżda kuntratt "sui generis", u għalhekk il-
Board li jirregola l-Kera ma jistax ikollu ġurisdizzjoni għal
dawn il-każijiet;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tilqa' l-appell ta' l-intimat nomine, u għalhekk tilqa' l-
eċċezzjoni tiegħu ta' difett ta' ġurisdizzjoni tal-Board li jirre-
gola l-Kera, u tirrevoka s-sentenza li minnha hemm appell.
L-ispejjeż ta' din l-istanza, minhabba n-novità ta' dan il-
każ, ma jkunux taxxati bejn il-partijiet; iżda d-dritt tar-regis-
tru relattiv jithallas mill-appellat;