

9 ta' Ottubru, 1950.

Imhallfin :

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

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

L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Lorenza Barbara *versus* Anthony Cassar Torreggiani

**Lokazzjoni — Board tal-Kera — "Emergency
Compensation Board" — Rekwiżizzjoni — Art. 8 (2)
u (6) tal-Housing Act 1949.**

Meta fond huwa rekwiżizzjonat, u l-Emergency Compensation Board ikun iffissa l-kumpens li għandu jhallax il-Housing Commissioner għall-okkupazzjoni ta' dak il-fond, u l-Housing Commissioner imbagħad jakkomoda fih lil xi persuna, dik il-persuna tiġi rikonożzuta definitivamente bhala inkwilina tal-fond mis-sid jekk dan, li żmien tletin gurnata minn meta jiġi notifikat b'ittra uffiċjali biez jirrikonozzi lil dik il-persuna bhala inkwilin tiegħu, ma jirrikorri quddiem l-Autorità kompetenti biez jiġi eżentat minn dak irrikonozziment jew jirrikorri hekk bla suċċess. U allura jinkolq

rapport ta' vera lokazzjoni heja is-sid u l-persuna hekk ukollom-data, li s'ir vera inkwilin.

Din il-lokazzjoni titqies li saret għal tliet xhur minn dak in-xhar tar-rikonozziment definitiv ta' l-inkwilin, salwa r-rilokazzjoni jersur dak l-inkwilin.

F'dawk it-tliet xhur l-inkwilin huwa obligat jhallax il-kera fuq il-baħi tal-kompens perijodiku li jkun imħallas, jerr ikun għad u'id jidhallas, mill-Housing Commissioner lis-sid skond ma kien gie iffissat mill-Emergency Compensation Board; imma wara dawk it-tliet xhur l-inkwilin ikollu d-drittijiet kollha ta' inkwilin regolari, fosthom dak li jirrikorri quddiem il-Board tal-Kera biez jigi stabbilit il-kera xieraq tal-fond; u ma jistax is-sid jippretendi li l-inkwilin għandu jkompri jhallax il-kera fuq il-baħi stabbilita mill-Emergency Compensation Board.

Il-Qorti, — Rat it-talba tar-rikorrent, numru 199 ta' l-1950, prezentata quddiem il-Board li jirregola l-Kera, biex jigi f'issat il-kera xieraq tal-fond nru. 41 Main Street, San Giljan. Li hija tikri minn għand l-intimat u li kien gie lilha mogħti mill-Housing Commissioner; u dan mill-bidu tar-rikonozziment;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Board li jirregola l-Kera tat-8 ta' Mejju 1950, li ddeċieda billi ddikjara li wara tliet xhur li għaddew minn mindu għaddew it-tletin ġurnata wara n-notifika ta' l-ittra ufficjali tas-16 ta' Mejju 1949, ir-rikorrenti għandha d-dritt li tagħmel it-talba għall-fissazzjoni tal-kera xieraq, u għa hekk iddifferixxa r-rikors għall-eżami tal-fond u għas-sentenza fil-meritu għas-seduta ta' l-14 ta' Ġunju 1950; wara li kkunsidra;

Ill hemm lok li tigi deċiża qabel xejn il-preġudizzjali sollevata mill-intimat fit-twegħiba tiegħu;

Ill r-rikorrenti kienet giet imqiegħda fil-fond mill-Housing Commissioner, u l-fond kellu jigi wżat bhala abitazzjoni. Il-Housing Commissioner, b'ittra ufficjali tas-16 ta' Mejju 1949, kien interpellat lill-intimat biex jirrikonozzi lir-rikorrenti bhala inkwilina tal-fond, u l-intimat ma kienx ressaq quddiem il-Qorti kompetenti r-rikors kontemplat f' section 8 (2) (tal-Housing Act, 1949), biex jopponi ruhu għar-rikonozziment. B'dan il-mod wara tletin jum minn meta l-intimat

gie notifikat b' dik l-ittra ufficjali, ir-rikorrenti saret l-inkwili-
na tieghu b' rapporti diretti mieghu. Il-kwistjoni tat-talba tal-
Housing Commissioner biex jigi fissat il-kera wara li kien
ghamel dik l-ittra ufficjali giet deciza definitivament mill-Qor-
ti ta' l-Appell tal-Maesta Tieghu r-Re fid-29 ta' Novembru
1949, fir-rikors "Victor Trapani ne. vs. Antonio Casar Tor-
reggiani".

Uli l-intimat qiegħed isostni li r-rikorrenti mhix intito-
lata titlob il-fissazzjoni tal-kera xieraq in bazi għad-dispoziz-
zjonijiet ta' section 8 (6) tal-Housing Act, 1949; imma evi-
dentement l-intimat haress li ss-lejn l-ahhar parti ta' dik is-
subsection u ittraskura l-ewwel parti tieghu, feju jiddisponi
li — "Where a tenancy or a subtenancy is created by virtue
of this section..... a contract of lease or sublease of the
building under the usual conditions laid down by the Rent
Regulation Board..... and for a period of three months,
to be reckoned from the date of definite recognition, shall be
deemed to have been entered into between the requisitioner
of the building and the person accommodated therein; and rent,
equal to the periodical amount paid or payable by the Com-
missioner as compensation for the occupation of the building
shall be payable quarterly in advance in respect thereof".

Uli minn dan jidher uli l-lokazzjoni jew sullokazzjoni
meta kien hemm rikonoxximent, għandha titqies li saret "għal-
żmien ta' lew xhur li jibda minn dak in-nhar tar-rikonoxximent
definitiv". Dan għib hall-konsegwenzzi li "a darba tkun sa-
ret lokazzjoni jew sublokazzjoni għida għall-perijodu ta' tliet
xhur stabbili mil-29 ta' l-inkwilin, avvulja għal dawg at-tliet
xhur li wa obligat thallas il-kera li jkun daqs l-ammont peri-
jodiku mħallas jew li għandu jthallas, mill-Kummissarju,
jista' fir-rikazzjoni li tavvera ruhha wara dawg it-tliet xhur
jeżercita d-drittijiet kollha ta' kerrej ordinarju; u fost dawn
id-drittijiet hemm dak li jista' jitlob fi kwalunkwe żmien, li
jigi fissat il-kera xieraq tal-post minnu okkupat b' titolu ta'
lokazzjoni jew sullokazzjoni".

Uli barra minn dak li ntqal fuq, jidher ear li l-kerrej ma
għandux jibqa' għal dejjem thallas il-kera fuq il-bazi tal-kum-
pens mogħti mill-Emergency Compensation Board; u barra
milli pretezzjoni ta' l-intimat ma tirrispondix għall-ispiritu

tal-ligi u ta' l-ekwità f'materja ta' lokazzjoni, il-proviso ta' section 11 (1) (a) iġid:— "Provided that where the building is used by the Commissioner, or by any person accommodated therein by the Commissioner, as a dwelling house within the meaning of the Rent Restriction (Dwelling Houses) Ordinance 1944 (Ordinance no. XVI of 1944), the rent shall not exceed the fair rent as defined in section 2 of the aforesaid Ordinance". Issa li r-rikorrenti qiegħda tuża d-dar bħala abitazzjoni lanqas huwa kontrastat, u li l-lum bejha u l-intimat jeżistu rapporti ta' lokazzjoni huwa fatt pożitiv; u taht dawn iċ-ċirkustanzi ma tistax tivviżwalizza ruħha l-inabilità tar-rikorrenti li titlob il-fissazzjoni tal-kera xieraq minn tliet xhur wara r-rikonoxximent definitiv da parti ta' l-intimat, li l-lum ma għadux iżjed "requisitionee" imma sar lokatur;

Rat ir-rikors ta' l-intimat li bih talab ir-revoka ta' l-imsemmija sentenza tal-Board, billi tiġi akkolta l-eċċezzjoni mogħtija minnu, u billi jiġi dikjarat illi l-kumpens li l-appellata għandha tħallas lill-appellant huwa dak għa' stabbilit mill-Emergency Compensation Board bid-deċiżjoni tas-7 ta' Settembru 1946, u billi tiġi miċħuda t-talba ta' l-appellata;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament rekwizizzjonat minn għand l-intimat, u għaż-żmien tar-rekwizizzjoni l-kera ġie fissat mill-Emergency Compensation Board b'sentenza tas-7 ta' Settembru 1946. Ma hemmx kwistjoni li l-Istess Housing Commissioner ta l-post lir-rikorrenti Lorenza Barbara; u minn dana ġie legalment u debitament infurmat l-appellant, li kellu tletin gurnata biex jadixxi l-Qorti kompetenti halli jaċċi r-raġunijiet tiegħu il-għaliex l-Istess Barbara ma għandhiex tkun inkwilina tiegħu. Dana l-appellant ommetta li jagħmel; u għalhekk, għall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, huwa sar lokatur ta' Barbara, u din inkwilina tiegħu;

Stabbilit dana l-Istat ta' hwejjeġ, il-kwistjoni li l-Board ġie msejjaħ biex jiddeċidi hija x'kera għandu jiħallas mill-inkwilin. L-appellant isofsni, peress illi l-kompensazzjoni kienet ġiet stabbilita mill-Emergency Compensation Board fir-

relazzjoni bejn il-Housing Commissioner u bejnu bhala "requisitionee", i l-inkwilina għandha tibqa' tballas dik il-kompensazzjoni bhala kera u ma tistax tadixxi lil-Board biex jiġi ffrs-at kera xieraq;

Dan ir-ragunament il-Qorti ma tistax takkoljeh; il-għaliex dak li ffrs-at l-Emergency Compensation Board kien sempliċi kompens fir-relazzjoni bejn il-Housing Commissioner u r-"requisitionee", u mhux kera bejn lokatur u inkwilin; il-għaliex ir-relazzjon jiet normali bejn dawn huma regolati mir-Rent Regulation Act, u mhux mil-Housing Act;

Dan l-Att ta' labhar għandu forza għall-hlas tal-kera skond is-sezzjoni 8 (6) biss għal tliet xhur, "to be reckoned from the date of definite recognition"; u wara li jghaddu dawn it-tliet xhur, id-drittijiet u doveri kollha li jagħti r-Rent Regulation Act minn banda l-wahda li-lokatur, u minn banda l-oħra lill-inkwilin, jidhru "in pieno vigore"; u fost dawn id-drittijiet hemm dak li l-inkwilin jista' jitlob li jiġi ffrs-at il-kera xieraq — haġa li ma setax jagħmel għall-ewwel tliet xhur sakemm ma kienx hemm rikonoxximent definitiv;

Għal dawn ir-ragunijiet u għal dawk tal-Board, li huma adottati, tirrespingi l-appell ta' l-intimat u tikkonferma s-sentenza tal-Board, bl-ispejjeż ta' l-appell kontra l-istess intimat. Tordna li l-proċess jiġi rinviat quddiem il-Board biex jiġi trattat u deċiż fil-meritu.