7 ta' Frar, 1946.

Imħallef:

L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Carmelo Borg *versus* **Antonio Galea et.**

Lokazzjoni — Preferenza — Bwona Fede — Rekwiżizzjoni — Art. 4 (4) ta' l-Ordinanza XVI ta' l-1944, u Art. 52 u 50 tal-Malta Defence Regulations 1939.

Bis-saħħa tal-Liġi tal-Kera ta' l-1944, il-kerrej li l-aħħar kienet lilu mikrija dar imwaqqa' bil-bombi u rikostruwita, meta sidha ma jkunx iridha għalih jew għal xi qraba tiegħu mill-liġi msemmija, u sakemm din id-dar ma tkunx ġiet mikrija qabel iż-żmien li bdiet issehh dik l-Ordinanza, għandu dritt tal-preferenza fil-lokazzjoni

ta' dik id-dar, kemm il-darba huwa jaċċetta l-kondizzjonijiet li jagħmillu s-sid jew li dan ikun ftiehem ma' ħadd ieħor.

Hemm differenza bejn "requisition" u semplici "order" għall-konsenja taċ-ċwievet ta' fond; għax ir-"requisition" tispossessa lis-sid mill-pussess tal-fond b'mod li huwa, dment li l-fond jibqa' rekwiżizzjonat, ma jistax la jikrih u lanqas jokkupah, mentri s-semplici "order" iħalli lis-sid fil-pożizzjoni li jikri l-fond jew jokkupah huwa, basta jagħti avviż lill-Housing Officer.

Il-prinċipju illi f'każ ta' żewġ lokazzjonijiet suċċessivi ta' l-istess post lil persuni diversi jirbaħ it-tieni kerrej jekk dan ikun daħal fil-post "in buona fede" japplika meta l-fond huwa disponibili għall-kiri, u s-sid, wara li jkun krih lil persuna, għal xi raġuni jew oħra, jerġa' jikrih lil persuna oħra; imma meta si tratta minn dar imwaqqa' bil-bombi u rikostruwita, li l-aħħar kerrej tagħha ma jkunx tilef id-dritt tal-preferenza fil-kiri tagħha, dak il-prinċipju mhux applikabili; għax dik id-dar mhijiex disponibili għall-kiri, billi dak l-aħħar kerrej għadu inkwilin ta' dik id-dar. U għalhekk, jekk fil-kawża li dak l-inkwilin jagħmel biex jeżerċita kontra s-sid dak id-dritt ta' preferenza, ikun imħarrek anki min daħal fil-post, l-inkwilin preċedenti jista' fl-istess kawża jitlob l-iżgumbrament ta' dan l-aħħar wieħed minn dik id-dar.

Il-Qorti. — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur ippremetta illi huwa sal-21 ta' Marzu 1942 kien joqgħod fid-dar nru. 29, Sqaq il-Katakombi, Rabat, li kien jikri minn għand il-konvenut Antonio Galea, u ċjoè sakemm id-dar waqgħet bil-bombi, u għalhekk hu kien kostrett li jitlaq minn dina d-dar u jmur joqgħod post ieħor, għalkemm kien għad għandu xahrejn kera mħallas; illi skond l-art. 4 (4) ta' l-Ordinanza No. XVI ta' l-1944, "il-kerrej" li l-aħħar kienet għandu mikrija "kwalunkwe dar", ġdida jew qadima, imsewwija jew mibnija mill-ġdid, għandu jkun preferit fil-kiri l-ġdid fuq kull kerrej barrani, purkè dik id-dar, fil-jum tal-promulgazzjoni ta' l-imsemmija Ordinanza, u ċjoè fit-2 ta' Ottubru 1944, ma kienetx laħqet inkriet; illi ftit granet ilu l-konvenut Galea kera din l-istess dar lill-konvenut l-ieħor Agius, għalkemm id-dar għadha mhix lesta mir-riparazzjonijiet kollha, u għalkemm il-konvenut Galea dejjem wiegħed lill-attur li malli d-dar kienet tkun imsewwija huwa kellu jagħtih iċ-ċwievet biex imur joqgħod fiha, u diġà għandu xahrejn kera mħallas, u

dana mingħajr anqas ma l-konvenut Galea kkonforma ruħu mad-dispożizzjonijiet ta' l-art. 4 (4) fuq imsemmi ta' l-Ordinanza fuq imsemmija, u anqas ma ta każ ta' l-interpellazzjoni ta' l-attur b'ittra uffiċjali (dok. A); u talab illi, prevja jekk hemm bżonn id-dikjarazzjoni illi l-attur huwa l-kerrej li l-aħħar kienet għandu mikrija d-dar in kwistjoni, nru. 29, Sqaq l-Katakombi, Rabat, u illi l-konvenut Antonio Galea ma bagħatx lill-attur it-tagħrifa kontemplata u ordnata mil-liġi fuq imsemmija, (a) jiġi dikjarat u deċiż illi l-attur għandu jkun preferut lill-konvenut Giuseppe Agius u lill-kwalunkwe kerrej ieħor fil-kiri tad-dar imsemmija li qiegħda r-Rabat, no. 29, Sqaq il-Katakombi; (b) ordnat lill-konvenut Giuseppe Agius biex jiżgombra mill-imsemmija dar f'dak iż-żmien qasir u perentorju li għandu jiġi prefiss mill-Qorti; (c) ikkundannat il-konvenut Antonio Galea biex jikkonsenja lill-attur iċ-ċavetta ta' l-imsemmija dar biex ikun jista' l-attur imur joqgħod fiha, u dan f'dak iż-żmien qasir u perentorju li għandu jiġi lilu prefiss mill-Qorti. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-22 ta' Diċembru 1945, kontra l-konvenuti li għandhom jidhru personalment biex jagħtu s-subizzjoni tagħhom;

Omissis;

Ikkunsidrat:

Illi huwa paċifiku bejn il-kontendenti illi d-dar imsemmija fiċ-ċitazzjoni, ta' proprjetà tal-konvenut Galea, kienet mikrija lill-attur. Fil-21 ta' Marzu 1942 din id-dar ġiet danneġġjata bil-bombi, u allura l-attur kien kostrett imur joqgħod band'oħra;

Illi skond l-art. 4, Sottosezzjoni 4, ta' l-Ordinanza XVI ta' l-1944, il-kerrej li l-aħħar kienet lilu mikrija d-dar imwaqqa' bil-bombi u rikostruwita, meta sidha ma jkunx iridha għalih jew għal xi qraba tiegħu mil-liġi msemmija, u meta din id-dar ma tkunx diġà mkriet fiż-żmien li bdiet isseħħ dik l-Ordinanza, għandu dritt tal-preferenza, basta li jaċċetta l-kondizzjonijiet li jagħmillu s-sid jew li dan ikun ftiehem ma' ħadd ieħor. Huwa paċifiku bejn il-kontendenti li Galea ma jridx id-dar għalih, u li l-konvenut Agius ma hux wieħed mill-qraba msemmijin mil-liġi, kif inhu wkoll mhux kontrastat illi Agius daħal fid-dar fl-24 ta' Novembru 1945, jiġifieri wara d-data li fiha bdiet isseħħ l-Ordinanza, li ġiet in vigore fit-2

ta' Ottubru 1944 (ara art. 1 (1) ta' l-Ordinanza u Proklama tad-29 ta' Settembru 1944 — Gazzetta tal-Gvern nru. 9245 ta' dik id-data);

Illi ż-żewġ konvenuti jippretendu illi l-istanza ta' l-attur hija ostakolata "a planta pedis", għaliex il-konvenut Agius qiegħed jokkupa d-dar, kif jgħidu huma, in forza ta' "requisition order";

Illi dana ma hux eżatt. Meta beda f'Malta, in segwitu għall-bumbardamenti mill-ajru, is-sistema tal-Protection, ir-Regional Protection Officers allura nominati kasew fil-bera tax-xogħol tagħhom illi, għalkemm kien hemm bżonn illi huma jkollhom disponibili postijiet vojta għar-rifuġjati, mhux dejjem però kien hemm bżonn il-mezz estrem tar-rekwiżizzjoni; għaliex forsi l-post fil-fatt ma jkun irid hadd; u barra minn hekk, is-sid seta' huwa stess isib l-okkupazzjoni li jikrieb lil min kellu bżonnu. Għalhekk, fuq suġġeriment tagħhom, saret distinzjoni bejn il-każ ta' "requisition" u l-każ ta' semplici "order" għall-konsenja taċ-ċwievet. Din id-distinzjoni giet inkorporata fil-liġi, u sal-ium teżisti fil-"Protection Office Regulations" ta' l-1942 (Govt. Notice 435 ta' l-1942);

Ir-"requisition" vera u proprja hija dik li ssir in bażi għall-art. 52 tal-Malta Defence Regulations 1939; u għalhekk fl-art. 11 ta' dawn il-"Protection Office Regulations", ir-Regional Protection Officers ġew mogħtijin is-setgħa tal-"competent authority" imsemmija fir-Regulation 52 tal-Malta Defence Regulations. "Requisition" simili tisvesti lis-sid mill-possess tal-post b'mod li huwa, dment li tibqa' r-rekwiżizzjoni, ma jistax la jikri u lanqas jokkupa l-post. Huwa però intitolat għal "compensation" (art. 50 Malta Defence Regulations). Mhux hekk però l-"order" l-ieħor. Dan hu msemmi fir-Regolament numru 12 ta' l-istess "Protection Office Regulations" b'dawn il-kliem :— "A Protection Officer, for the purpose of having immediately available, whenever necessary, accommodation for persons seeking accommodation, may serve an order on the owner or tenant of an unoccupied tenement, requiring such owner or tenant to deliver up to him within a reasonable time the keys of the tenement";

Dan l-artikolu però jkompli jgħid (u dan hu ta' importanza kardinali għal din il-kawża) :— "The mere delivery of the keys upon any such order shall not entitle the owner or tenant to compensation, and such owner or tenant may, at any time after the delivery of the keys and until a requisition order is made, give on lease or occupy the premises, on giving notice to the Protection Officer" — il-lum il-Housing Officer. Dan juri biċ-ċar illi l-"order" magħmul taħt l-art. 12 ma hux ir-"requisition order", u li sakemm hemm dak l-"order" biss, u mhux ir-"requisition order", is-sid jista' jikri l-post ;

Illi d-dokument fol. 13, li fuqu jimpernjaw l-oppożizzjoni tagħhom il-konvenuti, ma hux "requisition order", imma, kif jidher "ex facie", "order" magħmul taħt l-art. 12 fuq ċitat, li kien għalhekk ihalli liberu, sakemm ma barigx "requisition order" (kif ma hux kontrastat li f'dan il-każ ma barigx) lill-konvenut Galea li jikri l-post lil min irid, basta javża lill-Housing Officer ;

Illi għalhekk xejn ma kien iżomm lill-konvenut Galea, anki wara li releva l-"order", illi javża skond il-liġi lill-attur bil-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, għall-finijiet ta' l-eżerċizzju mill-parti ta' l-attur tad-dritt ta' preferenza li tagħtih il-liġi fuq imsemmija ;

Ikkunsidrat ;

Illi ma hux kontestat illi l-lum fil-post in kwistjoni jinsab il-konvenut Agius. Jista' għalhekk jidher "prima facie" illi, wara li l-attur issupera l-ostakolu pretiż mill-konvenuti, għandu però ostakolu ieħor quddiemu, konsistenti fil-prinċipju ormaj kostanti fil-ġurisprudenza Maltija, illi f'każ ta' żewġ lokazzjonijiet suċċessivi ta' l-istess fond lil persuni diversi, jekk it-tieni kerrej ikun daħal fil-post "in buona fede", allura l-preferenza tingħata lilu (ara sentenza Appell "Micallef vs. Doublesin", 2 ta' Ġunju 1922, President Sir Michel Angelo Refalo, Vol. XXV—I—193, li fiha hemm ċitati s-sentenzi l-oħra ta' qabel). Però l-każ hu divers. Infatti, il-każ kontemplat minn dik il-ġurisprudenza hu dak ta' post disponibili għall-kiri għaliex battal jew bla inkwilin, u s-sid għal raġuni jew oħra l-ewwel jikrieh lil wieħed u mbagħad jikrieh, fl-istess żmien, lil ħadd ieħor ; l-ewwel wieħed ma jilħaqx

jidhol fil-post, u jidhol qabilu "in buona fede" t-tieni wiehed; allura, salva l-azzjoni tad-danni kontra l-lokatur, jinżamm il-kondizzjoni t-tieni kerrej. Fil-każ preżenti, il-post ma kienx disponibbli għall-kiri, għaliex sakemm l-attur kien, u ngħid, id-dritt tal-preferenza, u sakemm ma ttrux, hu kien l-inkwilin tal-post. Minbarra dan, ma jistax jingħad li l-attur ma kienx daħal fil-post; għaliex meta kera hu kien daħal fil-post, u kien baqa' fih sakemm ħareġ għaliex il-post ġie dannegġjat bil-bombi u ma setax jagħmel iehor. Għalhekk l-ipotesi tal-każ preżenti ma tadattax ruħha għal dik kontemplata minn dawk is-sentenzi. L-attur kien fil-pożizzjoni ta' inkwilin li jkollu momentaneament ħalli l-post lilu mikri minħabba riparazzjonijiet fil-fond tax-xorta ta' dawk kontemplati fl-art. 1638 tal-Kodiċi Civili (ch. 23 Ediz. Riv.); dan l-inkwilin jista' jitlob ix-xoljiment, imma jekk ma jitlobx ix-xoljiment ħadd ma jazzarda jgħid li hu ma għadux l-inkwilin tal-post, jew li s-sid jista' jgħaddi biex jikrieh lil ħadd ieħor; u jekk is-sid jikrieh lil ħadd ieħor, u dan il-ħadd ieħor jidħol fil-post, allura jkun il-każ ta' l-applikazzjoni ta' dik il-ġurisprudenza fuq imsemmija;

Ikkunsidrat;

Illi għalhekk il-konvenut Agius, "vis-a-vis" l-attur, huwa okkupant bla titolu, u xejn ma jimpedixxi lill-attur illi huwa jitlob l-iżgumbrament tal-konvenut Agius, speċjalment illi f'din il-kawża dgà hemm imħarrek is-sid Galea, li seta' jiddefendi lil Agius (ara sentenza ta' din il-Qorti "Degiorgio vs. Bajada", 27 ta' Frar 1923, Vol. XXV—II—271);

Illi biex l-attur ikollu d-dritt tal-preferenza hemm bżonn illi huwa jikkonforma ruħu ma' l-art. 1349 (il-lum art. 1665, Kap. 23. Ediz. Riv.) li għalih hemm riferenza fl-art. 4 ta' l-Ordinanza, li jagħtih il-preferenza;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tiddeċidi adeżivament għall-istanzi, basta li l-attur jiddikjara b'nota, żmien jumejn, illi hu jaċċetta l-kondizzjonijiet lokatizji ġenwinament konvenuti bejn il-konvenuti Galea u Agius, jew dawk stabbiliti mill-Board tal-Kera jekk ikun il-każ. Għall-finijiet tat-tieni u t-tielet istanza tipprefiggi t-terminu ta' erbgħin ġurnata millum. L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenut Galea, li ta lok għal din il-kawża bl-agir tiegħu kontra l-liġi, inklużi l-ispejjeż tal-

konvenut Agius. Iżda tibqa' miftuħa favur il-konvenut Galea riżerva tar-rimbors ta' l-ispejjeż tal-konvenut Agius jekk, f'ġudizzju separat, hu jipprova li Agius kien jaf bid-drittijiet ta' l-attur.