

27 ta' Jannar, 1961

Imħallfin;—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C.

B.A., LL.D., President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Carmelo Borg et.

versus

Giovanni Cuschieri

Lokazzjoni — Bord tal-Kera — “Alternative
Accomodation” — “Decontrol” — Appell —

Ord. XIX tal-1959.

Fond offert bhala “alternative accomodation” lill-inkwiltn ma hux “suitable” ghal dak li jirrigwarda l-mezzi finanzjarji tal-kerrej; ghax jista' jigri illi wara ftit taz-zmien il-kerrej isib ruhu konfrontat mill-alternattiva illi, jew jaccetta li jhallas kwalunkwe kera li s-sid jogħgħbu jitlob, jew jorrog il-barra.

Peress illi l-appell mid-deċiżjonijiet tal-Bord tal-Kera hu espressament limitat, u jingħata biss fuq punti ta' liġi deċiżi fis-sentenza, għall-finijiet tal-appell, bier jigi deċiż jekk

għez maqtugh sewwa l-punt tal-ligi li fuqu sar l-appell, il-fatti jridu jittiehdu kif misjuba fl-istess sentenza.

B'mod illi, jekk minn dawk il-fatti jirriżulta li l-fond offert bħala "alternative accomodation" kien "decontrolled", mingħajr ebda offerta oħra li setgħet tattenwa jew tneħhi l-konsegwenzi tad-dekontroll. il-fond hekk offert mhux "suitable" għall-kerrej, u l-funzjoni tal-Qorti tal-Appell hi eżawrita. Salvi rimezzi oħra li talvolta jista' jkollu s-sid; imma mhux dak tal-appell mis-sentenza tal-Bord li każ-det it-talba għar-ripreza ta' pussess tal-fond minhabba illi l-fond minnu offert lill-inkwilin bħala "alternative accomodation" għe ritenut mhux "suitable" għall-kerrej għax kien "decontrolled".

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jiġu awtorizzati jirriprendu pussess tal-fond 63 Fleur-de-Lys Road, Birkirkara, billi jriduh biex imorru joqgħodu fih;

Rat is-sentenza ta' dak il-Bord tal-4 ta' Ottubru 1960, li biha każ-det it-talba, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti; wara li kkunsidra;

Illi r-rikorrenti rkupraw il-fond in kwistjoni ċirka sentejn ilu, u jriduh biex imorru joqgħodu fih flimkien ma' missierhom. Huma offrew bħala "alternative accomodation" il-fond 64 Fleur-de-Lys Road, proprjetà tagħhom ukoll bil-kera ta' £16 fis-sena;

L-intimat għandu familja li tikkonsisti ;

Il-fond offert jikkonsisti Għalhekk, bħala sura, il-fond huwa "suitable", kif huwa "suitable" in kwantu għad-daqs u għal dik li hija distanza mill-post tax-xogħol, billi huwa bieb ma' bieb mal-fond offert;

Bħala kera huwa nferjuri, cioè £16 minflok £23 fis-sena. Jirriżulta però illi l-fond offert huwa ta' proprjetà tar-rikorrenti li ilhom joqgħodu fih, u li għe "decontrolled" a bażi tal-Ordinanza tal-Emerġenza no. XIX tal-1959, u għalhekk, fl-fehma tal-Bord, ma hux "suitable" għall-

intimat bhala kera; għaliex l-intimat, wara ftit taż-żmien, jista' jiġi konfrontat bl-alternattiva illi jhallas kwalunkwe kera li jitolbu r-rikorrenti jew johrog il-barra;

Kwantu għall-"hardship", ma jidherx, skond iċ-ċirkustanzi, illi hu akbar għar-rikorrenti jekk it-talba tiġi miċhuda;

Rat ir-rikors li bih l-imsemmija Carmelo, Helen u Ersilia aħwa Borg appellaw minn dik is-sentenza, u talbu li tiġi revokata u li tiġi milqugħa t-talba tagħhom; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Fis-sentenza appellata gie ritenut illi l-fond offert lill-appellat bhala "alternative accomodation", għad li hu "suitable" għalih u l-familja tiegħu bhala kobor u sura, u bhala distanza mill-post tax-xogħol, u għad illi l-kera tiegħu hu anqas minn dak li l-appellat qieghed iħallas għall-fond fejn issa joqgħod, b'dan kollu għandu jitqies li mhux "suitable" għalih għal dak li hu kera, ġa ladarba dak il-fond hu dekontrollat skond l-Ordinanza tal-Emerġenza numru XIX tal-1959. Ir-raġunament tal-Bord fl-imsemmija sentenza kien illi, fil-każ ta' fond dekontrollat, il-kerrej wara ftit taż-żmien jista' jiġi konfrontat bl-alternattiva illi, jew iħallas kwalunkwe kera li jitolbu s-sidien, jew johrog il-barra;

Dan hu l-punt li fuqu sar l-appell. L-appellanti jgħidu, fir-rikors tal-appell, illi l-Bord ma setghax, skond il-liġi, fid-deċiżjoni dwar is-"suitability" tal-"alternative accomodation", jagħti ebda konsiderazzjoni lill-fatt illi l-fond offert kien "decontrolled". u ma setghax jiddecidi a bażi ta' dak li jista' jiġri 'l quddiem;

Waqt is-smiġħ tal-appell gie mismugħ bhala xhud, in-Nutar Dottor Angelo Sammut, u mix-xhieda tiegħu rriżulta illi, għalkemm hu kien gie nkarigat mill-appellanti

biex jottjeni r-registrazzjoni tal-fond offert għand il-Land Valuation Officer bħala fond dekontrollat, hu fil-fatt kien għad ma għamelx il-pratika meħtieġa, u l-fond kien għad ma ġiex hekk registrat;

Dan ix-xhud, kif inġhad espressament fid-digriet tal-Qorti li ppermettiet is-smiegħ tiegħu, ġie mismugħ min-għajr preġudizzju tad-drittijiet tal-partijiet (fol. 26). Infatti, hi fehma ta' din il-Qorti illi, peress li l-appell lilha mid-deċiżjonijiet tal-Bord hu espressament limitat u jin-għata biss fuq punti ta' liġi deċiżi fl-istess sentenza, għall-finijiet tal-appell, biex jiġi deċiż jekk ġiex maqtugħ sewwa l-punt ta' liġi li fuqu jisir l-appell, il-fatti jridu jittiehdu kif msjuba fl-istess sentenza;

Fis-sentenza appellata nstab bħala fatt illi l-fond offert kien "decontrolled", kif kien xehed wiehed mill-appellanti stess (fol. 16). L-offerta li saret fil-proċeduri sakemm kienu quddiem il-Bord kienet ta' fond dekontrollat, min-għajr ebda offerta oħra li b'xi mod setgħet tattenwa jew tneħhi l-konsegwenzi tad-dekontroll. Dawn il-konsegwenzi huma dawk kontemplati fl-art. 5 tal-Ordinanza fuq imsem-mija, cioè (safejn iġhodd għall-każ preżenti) illi l-fond ikun sottratt għal kollox mill-protezzjoni mogħtija lill-kerrej mir-"Reletting of Urban Property (Regulation) Ordinance" (Kap. 109) u r-"Rent Restriction (Dwelling Houses) Ordinance" (Ord. XVI tal-1944);

Fuq il-fatti kif stabbiliti fis-sentenza appellata din il-Qorti jidhrilha illi l-punt ta' liġi li minnu sar l-appell ġie deċiż tajjeb. Fil-liġi Inġliża, li fuqha aktarx ġiet modellata l-liġi taġġna, fil-parti rilevanti kien provvdut espressament illi l-"alternative accomodation" trid tkun tikkonsisti, jew "of a dwelling house to which the Acts apply". jew "of premises to be let as a separate dwelling on terms which will, in the opinion of the Court, afford to the tenant security of tenure reasonably equivalent to that provided by a controlled house";

Fil-liġi taġġna, dan ma jingħadx. B'dan kollu, il-Qorti jidhrilha illi l-istess haġa għandha tapplika bħala prinċipju li jiġi faċilment argomentat minn dak li l-liġi

tagħna tipprovdi. Il-liġi trid illi, jekk jista' jkun, il-kerrej ma jiġix żgumbrat mid-dar fejn joqgħod bla ma jkollu dar oħra adattata anki għall-mezzi tiegħu, fejn imur bi dritt, li, kif qalet din il-Qorti drabi oħra, b'interpretazzjoni tal-kelma "available", jagħtih ċertu grad raġjonevoli ta' sigurtà. Apparti minn dan, peress illi hu meħtieġ, skond il-liġi illi l-Bord gandu jkun soddisfatt illi l-"alternative accomodation" għandha tkun "suitable" għall-mezzi tal-kerrej, huwa ċar illi dan l-element ma jurrikorrix meta skond il-fatti kif riżultati lill-Bord il-fond offert hu "de-controlled", b'mod illi wara l-ewwel terminu li għalheh tkun tapplika s-sentenza ma jistgħax ikun magħruf kemm jista' jkun dan il-kera, għax dan hu mħolli fl-arbitriju tas-sid;

Quddiem din il-Qorti l-appellanti għamlu l-offerta li tidher fil-verbal tas-16 ta' Jannar 1961, ċjoè iddikjaraw illi jkunu disposti li ma jeżigux kera għola minn £16 għall-fond offert bħala "alternative accomodation" għal żmien sentejn, bi-d-divjet tas-sullokazzjoni, u anki ta' fakoltà li l-kerrej idahhal nies oħra joqgħodu miegħu fil-fond. Izda, għar-raġunijiet fuq mogħtija, din il-Qorti, f'dan l-istadju, ma tistgħax tiegħu dik l-offerta f'konsiderazzjoni. Ga ladarba fuq il-fatti kif esposti fis-sentenza appellata d-deċiżjoni tal-pont ta' liġi li dwaru sar l-appell hi sewwa, il-funzjoni ta' ri-eżami ta' din il-Qorti hi eżawrita. Hija manifestament naġa f'lokha illi, ga ladarba l-liġi tirrimetti fl-ewwel lok għas-sodisfazzjon tal-Bord l-eżami tas-"suitability" ta' "alternative accomodation", iċ-ċirkustanzi kollha li jista' jkollhom rilevanza għal dak l-eżami għandhom jingiebu quddiemu;

Ta'volta l-appellanti jistgħu jkollhom rimedji oħra, imma mhux b'dan l-appell f'dawn il-proċeduri;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeċidi billi tiegħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellanti.