

5 ta' Mejju, 1952.

Imhallfin:

Is-S.T.O. Dr. L. A. Camilleri, LL.D., *President*;

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

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

*Carmelo Portelli versus Giuseppe Abela*

**Lokazzjoni — Board tal-Kera — Villegġjatura —  
Preferenza — "Alternative Accomodation" — Provi.**

*Huwa: cere li l-Ligi tal-Kera teskludi mid-dispożizzjonijiet tagħha l-kiri "qasir għal stagun", u ma teskludix espressament il-kiri ta' djar għall-villegġjatura; imma l-istess ligi għandha tiġi interpretata fis-sens illi l-limitazzjoni tad-dritt ta' preferenza mposta lill-lokatur minn dik il-ligi ma hix applikabili fil-każ li d-dar tkun qiegħda tiġi użata għall-villegġjatura.*

*Thaldaqstant is-sid ta' post mikri li ikun użat għall-villegġjatura għandu ikun preferut għall-inkwila, u j'kondizzjonijiet pari għandu jkollu dritt jiehu l-post għall-villegġjatura tiegħu; aktar u aktar għandu dritt jiehu l-post meta huwa jridu għar-residenza permanenti tiegħu.*

*F'dawn il-każijiet lunyas ikun hemm lok li tiġi mogħtija lill-inkwila "alternative accomodation"; kif lanqas ma jkunu rilevanti l-provi li l-inkwila ikun irid iġib b'ez juri li s-sid huwa "reasonably accommodated".*

Il-Qorti, — Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Board li jirregola l-Kera biex jerga' j'ehu taht idejh id-dar nru. 75 Church Street, St. Paul's Bay, mikrija lill-intimat, għax iridha għar-residenza tiegħu u tal-familja;

**Omissis;**

Rat is-sentenza ta' dak il-Board li biha giet milqugħa it-talba tar-rikorrent, u għall-fini ta' l-iżgumbrament gie mogħti lill-intimat xabar żmien, u gie ordnat illi l-ispejjeż j'thallsu mill-istess rikorrent; wara li dak il-Board ikkunsidra;

Li mid-depożizzjoni tal-mara tar-rikorrent jirriżulta li huwa jrid il-post, attwalment mikri lill-intimat għall-villegġjatura, biex imorru joqghodu fih permanentement;

Li l-intimat għandu residenza tiegħu l-Belt, u allura ladarba s-sid irid il-post għalih inn'fsu, ma hemm ebda raġun għaliex id-dritt tal-preferenza tal-proprietarju għandu jibqa' sospiż. Il-limitazzjoni imposta f'section 10 ta' Kap. 10

ta' l-Edizzjoni Riveduta tal-Ligijiet ta' Malta żgur ma kienetx intiza biex tipprotegi l-inkwilin fil-każ ta' villegġjatura wkoll. Imma billi l-fond huwa dar, il-kwistjoni ta' "hardship" rispettiv ta' partijiet tr'd tigi bilfors eżaminata; u ma jidherx li jista' jkun hemm dubju li l-"hardship" tas-sid kien kun akbar kieku kellha tigi m'chuda t-talba ghar-ripreza ta' pussess ta' fond li jrid ghalih milli jkun ghall-inkwilin jekk tigi milqugha, meta dan juża l-fond bhala post ta' villegġjatura u ghandu r-residenza tiegħu abitwali band'ohra;

Rat ir-rikors ta' l-intimat, li bih huwa interpona appell lil dina l-Qorti kontra s-sentenza fuq indikata, u talab li jiġi revokat id-digriet fuq imsemmi u jkun ammess igib dawk il-provi l-oħra fuq indikati, u l-dik is-sentenza tiġi revokata u m'chuda t-talba tar-rikorrent, bl-ispejjeż;

**Omissis:**

**Ikkunsidrat;**

Illi l-motivi ta' l-appell huma fil-qosor dawn:—

1. Li kuntrarjament għal kif ġie ritenut fis-sentenza denunzjata, kif l-appellant jafferma, l-ordinanza li tirregola t-tigdid tal-keru ta' bini hija applikabili wkoll għad-djar tal-villegġjatura, meta l-kiri ta' dawk id-djar ma jkunx "kiri qasir għal staġun", u fil-każ ta' dubju, li skond l-appellant f'dal-każ lanqas jeżisti, l-igi tghid ċar liema kirjiet ma għandhomx il-protezzjoni tal-igi, u l-interpretazzjoni ta' din il-igi għandha tkun dejjem favur l-inkwilin;

2. Li l-appellat qiegħed tajjeb, sija fid-dar tar-residenza tiegħu sija fid-dar tal-villegġjatura, u għalhekk, dejjem skond il-pretensjoni ta' l-appellant, huwa ma għandux drii jiehu lura id-dar in kwistjoni biex imur jabiha fha, u għalhekk kienet ġustifikata, u jmissha giet milqugha, it-talba tiegħu biex igib provi balli jassoda dawk ie-ċirkustanzi;

3. Li l-appellant isofri "hardship" jekk ikollu jhalli id-dar, għaliex ikollu jbiegħ il-mobbli li għandu go fha, fil-waqt li l-appellat ma isofri ebda preġudizzju jekk jibqa' jirrisjedi fid-dar tal-Hamrun u jivvillegġja fil-post liehor li għandu San Pawl il-Baħar;

**Ikkunsidrat;**

Illi mill-provi li sarn quddiem il-Board jirriżulta illi l-appellat jrid jiehu taht idejh il-post in kwistjoni, li huwa mikri

l-appellant għall-villegġjatura tiegħu, sabiex imur joqgħod fih, jiġifieri sabiex jittrasferixxi fih ir-residenza tiegħu li atwalment qiegħda f'post ieħor il-Hamrun;

**Ikkunsidrat;**

Illi huwa veru li l-liġi fuq indikata teskludi mid-dispożizzjonijiet tagħha l-“kiri qasir għal stagun”, u ma teskludix espressament il-kiri ta’ djar għall-villegġjatura; però, konsiderati r-raġunijiet u l-iskopijiet ta’ dik il-liġi, għandu jiġi ritenut, kif irr-tjena l-Board, illi l-limitazzjonijiet imposti fl-art. 10 ta’ d’k il-liġi, rettament interpretati skond l-ispiritu tagħha, mhumiex applikabli f’każ ta’ dar ta’ villegġjatura, jiġifieri ma humiex intenzi biex jipprotieġu l-inkwilin f’dak il-każ; il-għal’ex il-liġi ma għandbiex tiġi applikata għal dawk il-każijiet li, għalkemm jidheru kompriżi, iżda in realtà huma esklużi mill-ispiritu tal-liġi; u għalkemm dana l-prinċipju għandu jiġi temperat bil-prinċipju l-ieħor, f’materja ta’ interpretazzjoni, “ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus”, dana t-tieni prinċipju ma jeskludix b’mod assolut l-interpretazzjoni restrittiva li tiġi formulata f’termini ġenerali, u dina l-interpretazzjoni restrittiva għandha tiġi ammesa meta l-applikazzjoni tal-liġi evidentement tkun tissorpassa l-iskop u ma tkunx konsona mar-raġuni tagħha. U mbagħad, ġie wkoll deċiż minn din il-Qorti li s-sid ta’ post mikri li jkun użat għall-villegġjatura għandu jkun preferit għall-inkwilin, u kwindi, f’kondizzjonijiet pari, is-sid għandu dritt jiehu l-post tiegħu għall-villegġjatura tiegħu (“Dr. Edgar Ellul vs. Francesca Galea et .” — Kollez. Parte I, paġ. 178, Vol. XXXIII). “A fortiori”, kwindi, għandu d-dritt li jietru taht idejha il-post mikri u wżat għall-villegġjatura s-sid ta’ dak il-post li jkun iridu, mhux biex imur joqgħod fih għall-villegġjatura, imma biex jadibih għar-residenza permanenti tiegħu. U f’dawn il-każijiet hija haġa ovvja li mhux il-każ li tiġi mogħtija l-“alternative accomodation”, kunsidrat dejjem l-ispiritu tal-liġi; u galadarba huwa hekk, huma rrelevanti l-provi li l-appellant ried iġib quddiem il-Board, u għadu jrid iġib quddiem din il-Qorti, halli jistabbilixxi illi l-appellant qegħed tajjeb (“reasonably accomodated”) fl-post tal-Hamrun fejn jirrisjedi;

Għal dawn ir-raġunijiet, u għal dawk enunċjati fid-de-

ciżjoni tal-Board, u huma adottati, in kwantu, naturalment, kompatibili;

Tirrespingi l-appell u tikkonferma tant id-digriet kemm is-sentenza denunzjata, bl-ispejjeż kontra l-intimat appellanti; b'dana però, illi ż-żmien stabbilit mill-Board ghandu jibda jghaddi mil-lum.

---