14 ta' Diċembru, 1956

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir L. A. Camilleri, Kt., LL.D., *President;*
Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D
Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Andrew Bondin *versus* Ċensina Caruana pr. et ne.

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Inkwilin — Appell — Kwistjoni ta' Dritt

Sentenza tal-Board tal-Kera li tirrikonoxxi li l-eredi tal-inkwilin għandu d-dritt imur jokkupa fond mikri lill-awtur tiegħu anki jekk dak l-eredi ma kienx joqgħod fl-istess dar mal-inkwilin li miet, purkè dak l-eredi ma jkollux post ieħor għall-abitazzjoni tiegħu, u illi, jekk l-eredi jkollu post ieħor għall-abitazzjoni, sid il-fond li jkun irid il-fond għalieh ikollu l-preferenza fuq l-eredi, hija sewwa.

Il-lokatur, però, biex jirnexxi fl-azzjoni tiegħu diretta biex jieħu pussess tal-fond, għandu bżonn jipprova konkludentement (a) li l-fond iridu għalieh, (b) li l-intimat għandu jew kellu fond disponibbli għall-abitazzjoni tiegħu meta l-lokatur urieh li ried il-fond għalieh, (c) u illi l-intimat ma kienx ippriva ruħu mill-fond li kellu, jekk kellu, bi ħtija tiegħu, b'mod li l-"hardship" li jġiblu l-akkoljiment tat-talba tal-lokatur ikun "self inflicted".

Ladarba l-Qorti tal-Appell taqbel mal-interpretazzjoni tal-kwistjoni ta' dritt magħmula mill-Board, ma hemmx lok li dik il-Qorti teżamina l-kwistjonijiet ta' fatt, għax fuq apprezzament ta' fatti l-

kriterju tal-Board huwa insindakabbli; mentri jekk il-Qorti tal-Appell ma taqbelx mal-Board fuq il-punt ta' dritt appellat, u jkun hemm kwistjonijiet ta' fatt li, bħala konsegwenza tal-punt ta' dritt diversament riżolut, ikollhom neċessarjament jiġu rieżaminati għad-definizzjoni tal-kawża, allura l-appell fuq punt ta' dritt isir devolutiv tal-kwistjonijiet kollha konsegwenzjali, komprizi dawk ta' fatt.

Il-Qorti; — Rat it-talba ta' Andrew Bondin quddiem il-Board li Jirregola l-Kera, fejn talab sabiex jiġi awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-fond numru 83 Tonna Street, Sliema, li kien mikri lil Giuseppa Azzopardi, li mietet, u l-eredi tagħha (l-intimata), li kienet toqgħod band'oħra, okkupatu, non ostante li għandha disponibbli l-fond fejn kienet toqgħod qabel, fil-waqt li huwa għandu bżonnu għall-abitazzjoni tiegħu;

Rat ir-risposta tal-intimata;

Rat id-deċiżjoni tal-Board tad-19 ta' Novembru 1955;

Rat id-deċiżjoni ta' din il-Qorti tal-24 ta' Frar, 1956, li biha ġie rinvijat dan il-proċess lill-Board, peress li, ġa ladarba fil-mori tal-ġudizzju r-rekwiżizzjoni ġiet irtirata, t-talba saret ta' kompetenza tal-Board;

Rat is-sentenza mogħtija minn dak il-Board fit-23 ta' Mejju 1956, li biha ġiet respinta t-talba, bl-ispejjeż mingħajr taxxa; wara li kkunsidra;

Illi mill-provi ġie stabbilit li l-fond in kwistjoni kien ġie mikri minn Louis Camilleri lil Giuseppa Azzopardi, oħt l-intimata. Waqt l-aħħar marda ta' din Giuseppa Azzopardi, l-intimata u żewġha marru biex iduru biha, u baqgħu hemm anki wara li mietet fis-7 ta' Awissu 1955 (ara depożizzjoni intimata u Frank Libreri, fol. 17 u 17 tergo). Fid-19 ta' Awissu 1955 l-intimata marret titlob lil Louis Camilleri biex jirrikonoxxi lilha, però dak irrifjuta u nsista għaċ-ċwievet. Fil-25 ta' Awissu 1955 il-fond ġie mogħti in enfitewsi temporanea lir-rikorrent fl-atti tan-Nutar D'Andria. Fil-31 ta' Awissu 1955 Louis Camilleri kiteb lill-intimata biex jinfurmaha li l-fond kien taħ b'ċens lir-rikorrenti; però din l-ittra, li ġiet indirizzata għall-fond numru 51 Tonna

Street, Sliema, ma ġietx rekapitata ħlief fit-3 ta' Settembru, 1955;

Fl-1 ta' Settembru 1955, il-fond "de quo" gie rekwiżizzjonat mill-pussess tal-intimata, li kellha tikkunsinna ċ-ċwievet fi żmien għaxart ijiem; imma, fuq rimonstranzi tad-difensur tal-intimati, id-dipartiment ma nsistiex għall-eżekuzzjoni tar-rekwiżizzjoni, u, għalkemm il-fond ma ġiex assenjat minnhom lill-intimata, ma nstabet ebda oppożizzjoni li jiġi okkupat minnha. Fis-6 ta' Settembru 1955, ir-Reconstruction Secretary ħareġ "requisition order" għall-fond numru 51 Tonna Street, Sliema, li kien qabel il-marda ta' Giuseppa Azzopardi r-residenza tal-intimata, u din kellha jkollha effett "on vacation" tal-"premises" mill-istess intimata, li però fil-ġurnata tal-14 ta' Settembru kkunsinnat iċ-ċwievet lill-Housing Department. Fis-7 ta' Settembru 1955 ir-rikorrent ippreżenta dan ir-rikors, biex jitlob li jiġi awtorizzat li jieħu lura l-pussess tal-fond għall-użu tiegħu, u n-notifika saret fil-15 ta' Settembru 1955, l-għada tal-konsenja taċ-ċwievet tal-fond 51 Strada Tonna, Sliema, lill-Housing Department;

Illi ma hemmx kuntrast dwar dawn il-fatti, li fil-gran parti jirriżultaw mill-istess dokumenti. Fejn il-kontendenti ma jaqblux huwa jekk, in bażi għal dawn ir-riżultanzi, ir-rikorrent huwiex jew le ntitolat li jitlob il-fond in kwistjoni mingħajr ma joffri "alternative accomodation" lill-intimata; u dan għaliex, kif isostni l-ewwel wieħed, il-pożizzjoni li sabet ruħha fiha l-intimata kien l-effett tal-aġir inkonsult tagħha;

Illi huwa paċifiku li l-eredi tal-inkwilin għandu d-dritt li jmur jokkupa fond mikri lill-awtur tiegħu, anki jekk ma kienx jirrisjedi mal-awtur tiegħu; imma dan jibqa' veru sakemm dan l-eredi ma jkollux fond fejn jabita; għaliex fil-każ kuntrarju, jekk is-sid ikun irid il-fond għall-użu tiegħu, dan għandu jkollu l-preferenza fuq l-eredi li jkollu disponibbli fond ieħor għall-abitazzjoni tiegħu;

Illi, għalhekk, ir-rikorrent għandu jipprova konkludentement li l-fond iridu għalieħ, li l-intimata għandha, jew

kellha, fond disponibbli għall-abitazzjoni tagħha fil-mument li huwa nfurmaha li l-fond riedu għall-abitazzjoni tiegħu, u li din ipprivat ruħha mil-fond li kellha ħtija tagħha, u li għalhekk il-lum, jekk hija għandha jew tista' jkollha xi "hardship", dan għandu jitqies bħala "self inflicted";

Illi r-rikorrent xehed ....;

Omissis;

Illi, għalhekk, ġa ladarba l-intimata ma kienetx taf li r-rikorrent kien fi ħsiebu jitlob il-fond għall-użu tiegħu ħlief meta ġiet notifikata bir-rikors fil-15 ta' Settembru 1955, l-għada li hija kienet ikkunsinnat iċ-ċwievet tal-fond li kellha qabel, ma jistax jingħad li hija poġġiet ruħha fil-perikolu li titlef anki dan in kwistjoni volontarjament, b'għajnejha miftuħa, b'mod li fil-konkors mar-rikorrent id-dritt tal-preferenza ta' dan għandu jipprevali;

Illi, stabbiliti dawn il fatti, u ġa ladarba ma ġietċ offerta "alternative accomodation", u l-intimata ma għandhiex disponibbli l-ebda fond ieħor, għandu jiġi eżaminat il-"hardship" li jistgħu jirriżentu l-kontendenti skond ma jkun l-eżitu tar-rikors;

Omissis;

Rat ir-rikors quddiem din il-Qorti tal-imsemmi Andrew Bondin, li talab li l-imsemmija sentenza tat-23 ta' Mejju 1956 tiġi riformata, billi tiġi revokata in kwantu rrespinġiet it-talba tiegħu u waħħlitu parti mill-ispejjeż, u tiġi konfermata in kwantu akkollat il-parti l-oħra tal-ispejjeż lill-intimati, billi, konsegwentement, tiġi milqugħa dik it-talba; bl-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi kontra l-appellati;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi bis-sentenza appellata ġie rikonoxxut li l-eredi tal-inkwilin għandu d-dritt li jmur jokkupa fond mikri lill-awtur tiegħu, anki jekk ma kienx joqgħod fl-istess dar miegħu, iżda dan għandu jseħħ jekk l-eredi ma jkollux post ieħor ta' abitazzjoni, għaliex f'dan il-każ is-sid li jkun irid il-fond ikollu l-preferenza fuq l-eredi li jkollu disponibbli fond ieħor għall-abitazzjoni tiegħu. Stabbilit dan,

l-istess sentenza kompliet tgħid li, biex l-appellant jirnexxi fl-intent tiegħu, kellu bżonn jipprova konkludentement (a) li l-fond iridu għalieh, (b) li l-intimata għandha jew kellha fond disponibbli għall-abitazzjoni tagħha meta l-appellant uriha li ried il-fond għalieh, u (c) li li-stess intimata ppri-vat ruħha mil-fond li kellha ħtija tagħha, b'mod li, jekk bl-ammissjoni tat-talba tal-appellant hija tiġi tirriżenti xi "hardship", dan għandu jitqies li kien "self inflicted". Bil-premess, il-Board interpreta l-liġi dwar id-dritt tal-eredi li jkomplu fl-inkwilinat li kien jispetta lill-awtur tiegħu, u ġew fissati l-kontinġenzi li mħabba fihom dak id-dritt jista' jiġi nieqes fil-konfront tas-sid li jkun irid il-fond għalieh. Wara l-enunċjazzjoni ta' dawk in-normi, li, skond il-liġi, japplikaw għall-każ in eżami, il-Board applika l-istess nor-mi għall-fatti riżultati skond l-apprezzament minnu magħ-mul tal-provi prodotti, u wasal għall-konklużjoni, meħud ukoll in konsiderazzjoni l-"hardship" rispettiv tal-konten-denti, li t-talba tal-appellant ma kienx jistħoqqilha tiġi mil-qugħa;

Ikkunsidrat;

Illi bl-interpretazzjoni fuq indikata dik is-sentenza ir-solviet punt ta' dritt, u mħabba f'hekk hemm appell minn-ha. Iżda, billi dak il-punt ta' dritt ġie riżolut sewwa, u din il-Qorti taqbel mal-interpretazzjoni tal-Board, ma hemmx lok li jiġu eżaminati kwistjonijiet ta' fatt, billi fuq apprezzament ta' fatti l-kriterju tal-Board huwa insinda-kabbli. Kien ikun mod ieħor kieku l-Qorti ma qablitx mal-Board fuq il-punt ta' dritt appellat; għaliex f'każi si-mili, jekk ikun hemm kwistjonijiet ta' fatt li bħala konseg-wenza tal-punt ta' dritt, diversament riżolut, ikollhom ne-ċessarjament jiġu rieżaminati għad-definizzjoni tal-kawża, allura l-appell fuq punt ta' dritt isir devoluttiv tal-kwistjoni-jiet kollha konsegwenzjali, kompriżi dawk ta' fatt (Vol. XXXVI-I-142; u Vol. XXXVII-I-383);

Għaldaqshekk;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appella-ta; bl-ispejjeż kontra l-appellant Andrew Bondin.