4 ta' Diċembru, 1959

Imħallfin:—

Is-S.T.O Prof. A.J. Mamo, O.B.E., 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.

Wilfred Desira Buttigieg

versus

Kurunell Gerald Gatt

Lokazzjoni — Board tal-Kera — "Alternative Accomodation" — Appell.

Jekk il-Board tal-Kera fis-sentenza tiegħu jieħu in konsiderazzjoni d-daqs tal-familja tal-lokatur u tal-kondizzjoni soċjali tiegħu in riferenza għad-dar attwalment okkupata minnu, u li hu jrid jagħti bħala "alternative accomodation" lill-inkwilin, dan ma jistax ikun rilevanti għall-finijiet tal-eżami jekk dik l-"alternative accomodation" hijiex "suitable"; għaliex il-kwistjoni tas-"suitability" tirriferixxi biss, skond il-liġi, għall-kerrej u l-familja tiegħu. Dik il-konsiderazzjoni tista' biss ikollha rilevanza għall-finijiet tal-paragun tal-"hardship". F'dan il-paragun, mbgħad, il-Board jista' jieħu konsiderazzjoni tal-kors probabbli tal-eventi futuri, imma l-uniku futur li jista' jiġi kunsidrat hu dak relattivament immedjat, u mhux dak problematiku u inċert u l-bogħod, bħal ma hu dak li jirrigwarda l-eventwalità li l-quddiem tista' tikber il-familja tal-lokatur. Dan hu kriterju żbaljat, jekk jiġi adottat mill-Board.

Kriterju ieħor żbaljat hu dak li l-Board jikkunsidra bħala "available" għall-inkwilin intimat il-postijiet ammobiljati li jidhru l-avviżi tagħhom għall-kiri fil-ġurnali; għax il-kelma "available" tfisser li mill-provi tal-proċess l-"alternative accomodation" tirriżulta eżistenti u li l-kerrej għandu d-dritt u jista' jokkupaha.

Sentenza tal-Board tal-Kera bażata fuq dawn il-kriterji żbaljati hija appellabbli.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Board li Jirregola l-Kera biex jerġa jieħu taħt idejh il-fond nru. 58 Tignè Street, Sliema, mikri bil-mobbli lill-intimat, peress li għandu bżonnu għall-abitazzjoni tiegħu u tal-familja, waqt li offra lill-intimat bħala "alternative accomodation" il-fond 18 Flat 3, St. Agatha Street, Sliema, barra milli hemm ħafna "furnished houses" għal-kiri, kif jidher mill-ġurnali;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dak il-Board tal-15 ta' Settembru 1959, li biha laqa' t-talba u ta lill-intimat, għall-fini tal-iżgumbrament, iż-żmien ta' xahrejn, basta jibqa' "available" għalieh, "unfurnished" u bil-kera ta' £45 fis-sena, il-post offert bħala "alternative accomodation", ċjoè l-flat nru. 3 f'numru 18 St. Agatha Street, Sliema, spejjeż min-għajr taxxa; wara li kkunsidra;

Ir-rikorrent irid il-post li qiegħed jitlob biex imur joq-għod fih bil-familja tiegħu, konsistenti, barra minnu, fil-mara...... peress li, kif qal, fejn joqgħod huwa żgħir għa-lieh, speċjalment jekk tikbirlu l-familja. Huwa offra lill-intimat bħala "alternative accomodation" il-post fejn joq-għod, ċjoè l-flat nru. 3 fil-post numru 18 St. Agatha Street, Sliema, bil-kunsens tas-sid. Huwa offriehulu, kif jagħżel hu, jew "furnished" bil-kera ta' £45 għall-post u £26 għall-mobbli (li jkunu dawk stess li hemm fil-post mitlub), jew "unfurnished" bil-kera ta' £45; u l-intimat fix-xhieda tie-għu qal illi, fil-każ li l-Board kellu jirritjeni li dan il-post hu "suitable" għalieh, jippreferieh "unfurnished";

Il-familja tal-intimat tikkonsisti fih,...... u omm il-mara li għandha 82 sena, li hija marida, skond iċ-ċertifikat eżibit, u tlugħ tat-taraġ "except few" għandha tevitah. L-intimat huwa kurunell, commander tat-Territorial Force, u obligat mis-Servizz li jagħti riċevimenti. Huwa oġġezzjona għall-post għaliex jgħid illi huwa żgħir għalieh......;

Il-post offert, skond id-deskrizzjoni tiegħu kontenuta fir-relazzjoni tal-membri tekniċi, huwa *flat li jinsab fit-tieni pjan*, u jikkonsisti...... Dan il-flat huwa żgħir għall-intimat, speċjalment kunsidrata l-pożizzjoni soċjali tiegħu ta' kurunell; però *huwa* anki żgħir għar-rikorrenti, kunsidrata wkoll il-pożizzjoni soċjali tiegħu, li hija ta' Higher Executive Officer fis-Civil Service, u l-possibbilità, biex wieħed ma jsejjħilhiex probabbilità, fl-età tiegħu, li l-familja tikbirlu;

Fil-paragun tal-"hardship" għandu jiġi meħud in konsiderazzjoni li omm il-mara tal-intimat mhux tajjeb għaliha ħafna t-tlugħ ta' taraġ; però hija, kif xehed l-istess intimat, torqod mhux fil-pjan terran, imma fl-ewwel pjan, u għalhekk, biex titla' fit-tieni pjan, fejn hu sitwat il-flat offert, ikollha żżid biss minn 18 sa 20 targa (kemm ikun hemm normalment minn pjan għall-ieħor), u ma jkollhiex bżonn titlagħhom spiss meta tidħol minn barra. Għandu jiġi meħud in konsiderazzjoni wkoll il-fatt li r-rikorrent ħa l-post mitlub b'ċens reċentement, fit-22 ta' Diċembru 1958, kif jidher mill-kopja tal-kuntratt eżibita, dok. B. Minn naħa l-oħra, il-post mitlub hu mikri lill-intimat bħala "furnished", u huwa magħruf illi, biex wieħed isib jikri post "furnished", mhux diffiċli daqs biex jikri post "unfurnished" (bħal ma jidher mill-avviżi li jkun hemm fil-ġurnali), speċjalment li l-intimat ma esprima ebda raġuni li għaliha hemm bżonn li joqgħod biss tas-Sliema;

Meħuda in konsiderazzjoni ċ-ċirkustanzi kollha tal-każ fuq imsemmija, huwa diffiċli li wieħed jgħid jekk il-"hardship" ta' wieħed hux akbar minn dak tal-ieħor, u jidhru li huma ugwali;

Meta jkun hekk, għandu jiġi preferit is-sid. Infatti, il-Qorti tal-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina, fis-senten-

za tagħha tal-5 ta' Diċembru 1958 fl-ismijiet "Vincenza armla Borg vs. Carmelo Vella", qalet hekk:— "Ċertament, jekk ikun hemm dubju dwar liema 'hardship', intiż kif spjegat hawn fuq, huwa l-akbar, il-fatt li s-sid qed jitlob pussess ta' dar tiegħu biex jokkupaha hu stess għandu ġustament ixaqleb il-bilanċja favur tiegħu";

Rat ir-rikors li bih l-imsemmi Kurunell Gatt appella minn dik is-sentenza, u talab li tiġi revokata, billi tiġi miċħuda t-talba tal-imsemmi Wilfred Desira Butigieg; bl-ispejjeż kontra tiegħu;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Fuq l-eċċezzjoni preliminari;

Fil-fehma tal-Qorti din l-eċċezzjoni hija nfondata. Fil-paragun tal-"hardship" il-Board uża żewġ kriterji li, kif jidhrilha din il-Qorti, huma insostenibbli. L-ewwelnett, meta fis-sentenza appellata ttieħdet konsiderazzjoni tad-daqs tal-familja tal-appellat u tal-kondizzjoni soċjali tiegħu, in riferenza għad-dar attwalment abitata minnu (li qed tiġi offerta lill-appellant bħala "alternative accomodation"), dan ma setgħax ikollu ebda rilevanza għall-finijiet tal-eżami jekk dik l-"alternative accomodation" hijiex "suitable"; għaliex il-kwistjoni tas-"suitability" tirriferixxi biss, skond il-liġi, għall-kerrej u l-familja tiegħu. Dik il-konsiderazzjoni setgħet biss kellha rilevanza għall-finijiet tal-paragun tal-"hardship". Iżda hawnhekk il-Board mexa fuq kriterju legali żbaljat. Għad illi f'dan il-paragun il-Board jista' jieħu konsiderazzjoni tal-kors probabbli ta' eventi futuri, l-uniku futur li jista' jiġi kunsidrat hu dak relattivament immedjat, u mhux dak problematiku, inċert u l-bogħod. Issa, jekk il-familja tal-appellat tikberx jew le, u fil-każ meta, hi ċirkustanza li b'dawn il-kriterji ma setgħetx tittieħed f'konsiderazzjoni;

It-tieni nett, skond il-liġi, fost iċ-ċirkustanzi li għandhom jittieħdu f'konsiderazzjoni fil-paragun tal-"hardship", hemm imsemmija dik ta' "any alternative accomodation

available for the landlord or for the tenant". "Available" tfisser li mill-provi fil-proċess tirriżulta eżistenti u li l-kerrej (jew, skond il-każ, is-sid) għandu d-dritt u jista' jokkupaha. Issa, apparti milli l-appellant qal fix-xhieda tiegħu illi, jekk jiġi biex joħroġ mid-dar fejn joqgħod issa, hu jrid isib kera "unfurnished" (hu għandu l-mobbli tiegħu, u meta kera "furnished" dan għamlu ċertament għax ma sabx mod ieħor), il-fatt hu li l-Board ħa f'konsiderazzjoni, bħal li kieku kienu "available" għall-appellanti, il-"furnished premises" li jidhru avviżi tagħhom fil-gazzetti — ħaġa li mill-proċess ħadd ma jaf xejn dwarhom, la dwar kera, kondizzjonijiet, u affarijiet oħra. Dan hu kriterju legalment żbaljat;

Għalhekk, l-eċċezzjoni tal-inappellabbilità hi miċħuda; bl-ispejjeż kontra l-appellant;

Ikkunsidrat, fuq il-meritu;

Dan hu każ fejn mill-proċess ma jirriżulta assolutament ebda "hardship" għall-appellat ħlief dak li jixtieq jokkupa post li issa hu tiegħu, għax xahrejn qabel ma għamel il-kawża ħadu b'ċens għal żbatax il-sena, kif issa saret moda. Konfrontat ma' dan, il-"hardship" tal-appellant hu manifestament wisq aktar veru u akbar. It-taraġ aktar fil-post alternattiv hu kontro-indikat għas-saħħa u l-età tal-kunjata tal-appellant, li tgħix miegħu u hi parti mill-familja tiegħu. Il-familja tal-appellant tikkonsisti fil-ġenituri u żewġ tfal żgħar, ta' sitta u erbgħa snin rispettivament. Hu evidenti illi dawn jirrikjedu bħala "accomodation" wisq anqas spazju milli tirrikjedi bilfors il-familja tal-appellant, konsistenti fih innifsu, mara marida b'qalba u avanzata sewwa fl-età, ġuvni u xebba;

Jekk wieħed iqies dawn iċ-ċirkustanzi biss, hu ċar illi l-"hardship" tal-appellant, kieku kellu jiġi żgubrat, kien ikun wisq akbar minn dak tal-appellat jekk it-talba tiegħu ma tiġix akkolta;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u tiċħad it-talba tal-appellat; bl-ispejjeż kontra tiegħu.