14 ta' Diċembru, 1962.

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. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Giuseppe Busuttil

versus

Paolo Zammit

Lokazzjoni — Bord tal-Kera — "Hardship".

Fil-konsiderazzjoni tal-"hardship" rispettiv tal-partijiet, fuq talba tal-lokatur għar-ripreża ta' pussess tal-fond mikri lill-intimat, il-liġi ma tgħidx illi għandhom jitqiesu biss iċ-ċirkustanzi tal-kerrej innifsu, iżda tgħid li għandhom jitqiesu ċ-ċirkustanzi kollha, kompriża allura ċ-ċirkustanzi jekk is-sid jew il-kerrej għandux xi dar oħra. U fost iċ-ċirkustanzi li għandhom jitqiesu jidħlu, bla ebda dubju, dawk tal-membri tal-familja tal-kerrej; għaliex "hardship" lil-hom huwa "hardship" għall-kerrej. Jekk mbgħad l-apprezzament tal-fatti in sè li għamel il-Bord tal-Kera għall-valutazzjoni tal-"hardship" huwiex korrett jew le, hi ħaġa li fiha l-Qorti tal-Appell ma tindaħalx.

Il-liġi lanqas tistabbilixxi "a priori" ebda preferenza bejn is-sid u l-kerrej, imma trid li jitqiesu ċ-ċirkustanzi kollha tal-każ partikulari; u ġa ladarba fost dawn iċ-ċirkustanzi jidħlu wkoll dawk tal-membri tal-familja tal-kerrej, kif jidħlu dawk tal-membri tal-familja tas-sid, ma jistgħax jingħad

bħala prinċipju illi l-"hardship" tal-wieħed hekk meqjus għandu jipprevali fuq il-"hardship" tal-ieħor. U anki hawn il-Qorti tal-Appell ma tindaħalx fl-apprezzament tal-fatti magħmul mill-Bord, u li fuqu jkun iddeċieda liema hu l-akbar "hardship", ladarba fl-interpretazzjoni tal-liġi l-Bord ma jkun għamel xejn ħażin.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jiġi awtorizzat jirriprendi pussess tal-fond 76 Main Street, San Ġiljan, billi jridu għall-użu u okkupazzjoni tiegħu;

Rat is-sentenza tal-Bord tal-25 ta' Ottubru 1962, li biha ġiet miċħuda t-talba, bl-ispejjeż bla taxxa; billi l-Bord ikkunsidra;

Omissis;

Tikkunsidra, fil-meritu;

Illi sostanzjalment iċ-ċirkustanzi għadhom kollha l-istess, neħħi, s'intendi, illi l-fond huwa issa mitlub għar-rikorrenti stess, mentri qabel kien missier ir-rikorrent li kien għamel il-kawża biex imur fiha r-rikorrent. Hemm ukoll iċ-ċirkustanza ġdida illi t-tifel tal-intimat beda jmur l-iskola ta' St. Joseph tar-Rabat mentri qabel kien għadu żgħir għall-iskola. Ir-rikorrent ilmenta wkoll illi ż-żewġ bniet li diġa' jmorru l-iskola jkollhom imorru minn tal-Pjetà għal Tas-Sliema bil-buses tal-linja għax ma hemmx "private buses" minn tal-Pjetà mentri minn San Ġiljan hemm;

Ir-rikorrent offra wkoll l-istess post li kien ġie offert fil-kawża l-oħra bħala "alternative accomodation", ċjoè l-flat no. 2 Zammit Clapp Street, 19, Pjetà, din id-darba bl-kera ridott ta' £22 fis-sena. Fl-aħħar kawża, deċiża fil-31 ta' Ottubru 1961, il-Bord kien għamel din il-konsiderazzjoni:— "Fil-fehma tal-Bord, il-fond offert huwa "unsuitable" unikament minħabba d-distanza mill-post tax-xogħol ta' Anthony Cuschieri (it-tifel tal-mara tal-intimat), billi jissoddisfa l-elementi l-oħra, komprizi dik tal-kera, billi, għalkemm jista' jiġi "decontrolled", ġew mogħtija garan-

żiji suffiċjenti lill-intimat meta ġie offert lilu b'terminu 'di favore' għal għaxar snin";

Dan japplika ugwalment għall-każ preżenti, la dawk iċ-ċirkustanzi ma tbiddlux u kwindi dan Anthony Cuschieri għadu mpjegat bħala teacher fl-iskola ta' San Ġiljan;

Anki għal dak li huwa valutazzjoni tal-"hardship", iċ-ċirkustanzi baqgħu kollha l-istess, neħħi li f'dan il-każ il-"hardship" jirriferixxi direttament lir-rikorrent, u mhux lil wieħed tal-familja tiegħu, kif kien il-każ preċedenti;

Illi l-pożizzjoni qegħdha hekk. Ir-rikorrent irid il-fond "de quo" primjerament biex ikun viċin tal-post tax-xogħol tiegħu, billi huwa kull filgħodu jrid imur għal xi s-7 a.m. San Ġiljan, fejn hemm li-stores ta' missieru, li miegħu hu mpjegat. Inoltre, ċirkustanza li ma ssemmietx fil-kawża preċedenti, ikollu aktar faċilità biex jibgħat it-tfal tiegħu l-iskola, billi minn San Ġiljan hemm "private buses" tal-iskejjel ta' St. Joseph, mentri tal-Pjetà ma hemmx. Anthony Cuschieri, wieħed mill-membri tal-familja tal-intimat, jitbiegħed mill-post tax-xogħol tiegħu, billi jkun irid jagħmel erbgħa traġitti bil-buses mid-dar tiegħu għal San Ġiljan u viċeversa, mentri fejn joqgħod attwalment għandu l-iskola viċin tad-dar tiegħu; li jevita t-traġitti huwa spedjenti ħafna għalieh, mħabba li għandu "field of vision" ristretta a kawża ta' operazzjoni f'rasu li huwa kellu snin ilu kif spjega l-Professur Walter Ganado fix-xhieda tiegħu;

Dan fil-fehma tal-Bord għandu jxaqleb il-bilanċja a favur tal-intimat, anki jekk fil-każ preżenti huwa r-rikorrent stess di fronti għal xi wieħed mil-membri tal-familja tal-intimat, u mhux l-intimat stess; għaliex l-inkolumità personali għandha tipprevali fuq konsiderazzjonijiet oħra ta' konvenjenza nvokati mir-rikorrent;

Rat ir-rikors tal-istess rikorrent, li bih appella minn dik is-sentenza, talab ir-revoka tagħha fejn ċaħdet it-talba tiegħu u waħħlitu parti mill-ispejjeż, talab il-konferma tal-istess sentenza fejn waħħlet parti mill-ispejjeż lill-intimat Zammit, u talab li t-talba tiegħu tiġi milqugħa; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat appellat;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-aggravji li fuqhom ir-rikorrent appella huma (a) illi l-Bord, bħala konsiderazzjoni għall-fini tal-"hardship", ħa ħaġa li huwa qal li mhix kontemplata fil-liġi, in kwantu din, fl-art. 10(b) Kap. 109, issemmi biss il-"hardship" tal-kerrej mingħajr ma testendi dan il-"hardship" għal membri oħra tal-familja tal-kerrej, (b) u illi, anki kieku wieħed kellu jammetti, għall-grazzja tal-argument, illi l-"hardship" ta' xi membri tal-familja tal-kerrej kellu jittieħed in konsiderazzjoni, il-"hardship" personali ta' sid il-kera għandu dejjem jipprevali;

Fuq l-ewwel aggravju; il-Bord ikkunsidra l-"hardship" li jiġi jsofri Cuschieri bin l-intimat, li jgħix fid-dar in kwistjoni mal-intimat, billi kkunsidra li huwa spedjenti li dak Anthony Cuschieri jevita ħafna traġitti bil-buses, billi għandu "field of vision" ta' għajnejh ristretta b'konsegwenza ta' operazzjoni li kien għamel f'rasu; u minn din iċ-ċirkustanza ġibed il-konklużjoni li l-fond offert huwa "unsuitable". F'dan, il-Bord ma għamel ebda applikazzjoni ħażina tal-liġi, għax fil-konsiderazzjoni tal-"hardship" il-liġi ma tgħidx, kif jallega l-appellant, illi għandhom jitqiesu biss iċ-ċirkustanzi tal-kerrej innifsu, iżda tgħid illi għandhom jitqiesu ċ-ċirkustanzi kollha, kompriża allura ċ-ċirkustanza jekk is-sid jew il-kerrej għandux xi dar oħra. U fost iċ-ċirkustanzi li għandhom jitqiesu jidħlu, bla ebda dubju, dawk tal-membri tal-familja tal-kerrej; appuntu għaliex "hardship" lilhom hu "hardship" ukoll għall-kerrej. Jekk mbgħad l-apprezzament tal-fatt in sè li għamel il-Bord huwiex korrett jew le, huwa meritu ta' kwistjoni ta' fatti li fih il-Qorti tal-Appell ma tindaħalx, sakemm mal-kwistjoni tal-liġi definita fis-sentenza tal-Bord tkun taqbel;

Fuq it-tieni aggravju; għandu jingħad illi l-liġi ma tistabbilixxi ebda preferenza "a priori" bejn is-sid u l-kerrej, imma, kif intqal, trid li jitqiesu ċ-ċirkustanzi kollha tal-każ partikulari. U ġa ladarba kif intqal fuq fost dawn iċ-ċirkustanzi jidħlu wkoll dawk tal-membri tal-familja tal-kerrej kif jidħlu dawk tal-membri tal-familja tas-sid,

ma jistgħax jingħad bħala prinċipju ta' liġi illi l-"hardship" tal-wieħed hekk meqjus għandu jipprevali fuq il-"hardship" tal-ieħor (ara sentenza Appell fil-5 ta' Novembru 1958 in re "Lorenzo Borg vs. Carmelo Vella"). U din hi kollha kwistjoni ta' fatt. Fil-każ preżenti, il-Bord deherlu li l-akbar "hardship" huwa dak tal-intimat. F'dan l-apprezzament tal-fatti l-Qorti ma tindaħalx biex tissindaka d-deċiżjoni tal-Bord, ladarba fl-interpretazzjoni tal-liġi l-Bord ma għamel xejn ħażin;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellant.