10 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.

Avukat Prof. Dottor Joseph Max Ganado ne.

versus

Rocco Farrugia

Lokazzjoni — Sullokazzjoni — Bord tal-Kera — "Alternative Accomodation" — "Hardship".

Il-fatt li wieħed jieħu post b'kiri biex jissullokah bl-għamara ma hux ostattiv għat-talba tas-sid biex jirriprendi pussess tal-post meta jkun iridu għall-użu tiegħu. Iżda dan ma jfisserx illi, għall-finijiet tat-talba, ma għandux jitqies il-"hardship" rispettiv tal-partijiet; ifisser biss illi, stante li l-inkwilin ma jkunx qiegħed jabita fil-post huwa stess, imma jkun ħadu biex jissullokah bi profitt, ma hux il-każ li tiġi nvestita l-kwistjoni jekk hemmx għalieh "suitable alternative accomodation"; imma l-"hardship" rispettiv għandu jiġi paragunat. Biss il-"hardship" li għandu jiġi kunsidrat huwa dak tal-inkwilin biss, u mhux ukoll tas-subinkwilin.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jiġu awtorizzati jirriprendu pussess tal-fond ossija dar 44 Creche Street, Sliema, billi jriduh għall-użu tagħhom u l-intimat mhux jokkupa dan il-fond;

Rat id-deċiżjoni ta' dak il-Bord tas-27 ta' Settembru 1962, li biha laqa' t-talba, u ta għoxrin ġurnata żmien għall-iżgumbrament; bl-ispejjeż kontra l-intimat; wara li kkunsidra;

Illi l-intimat kien kera dan il-fond prinċipalment bi skop li jissullokah "furnished", u anki biex, jekk ikollhom bżonnu t-tfal tiegħu, isibuh. Il-fond attwalment ma fiehx

nies, u l-intimat ma joqgħodx fih. L-intimat kien għamel kawża quddiem dan il-Bord biex jieħu l-post lura billi riedu għat-tifel tiegħu, u minn kien jikri l-post ħareġ. Il-post ilu f'idejgħ għaxar snin;

Ir-rikorrenti jridu l-fond "de quo" biex inifduh maddar tagħhom, billi l-btieħi jmissu ma' xulxin, u jużawh bħala garage;

Għalhekk ma hemm ebda ostakolu għat-talba tagħhom; u l-fatt li l-intimat kien jissulloka l-fond bil-permess tas-sid, u kien ħadu għal dan l-iskop ma hux ostattiv għall-akkoljiment tat-talba, fid-dawl tal-ġurisprudenza reċentissima stabbilita mill-Qorti tal-Appell. Lanqas ma hemm ebda kwistjoni ta' "hardship", ladarba l-fond anqas ma hu okkupat mill-intimat;

Rat ir-rikors li bih l-intimat Rocco Farrugia appella minn dik is-sentenza u talab li tiġi revokata; bl-'spejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Omissis;

Tibqa', għalhekk, il-kwistjoni tal-meritu;

Mill-proċess allegat, hawn fuq imsemmi, jidher illi żmien qabel ma l-appellati ppreżentaw ir-rikors tagħhom quddiem il-Bord fil-kawża preżenti fil-15 ta' Ġunju 1962, l-appellant kien, fiż-17 ta' Ottubru 1961, ipproċeda hu wkoll quddiem dak il-Bord biex jiżgumbra mill-fond lis-subinkwilini li lilhom dak iż-żmien kien jinsab sullokat, fuq il-motiv illi hu ried il-fond għalieh billi kellu bżonnu għal ibnu Frank, li kien ser jiżżewweġ. Waqt illi dawn il-proċeduri tal-appellant kienu mexjin, is-subinkwilini ħarġu mill-fond, u għalhekk fid-9 ta' Ottubru 1962 l-appellant ippreżenta nota li fiha qal illi ibnu kien daħal fil-post, u ċeda l-meritu tal-kawża fil-ħin li żamm riżervat il-kap tal-ispejjeż, li eventwalment ġew deċiżi mill-Bord fil-11 ta' Ottubru:

Intant, fis-27 ta' Settembru 1962 ġiet mogħtija s-sentenza tal-Bord fil-kawża preżenti. Fiha l-appellant kien, fil-11 ta' Settembru 1962, xehed illi hu ma joqgħodx fil-fond, li kien krieh bl-iskop li jerġa jikrieh bil-mobbli, u anki, fil-każ li jkollu bżonnu, għal xi ħadd mit-tfal. Sa fejn kien jaf hu (dak iż-żmien), is-subinkwilin kien ħareġ. Hu kien għamillu kawża, li kienet pendenti, għax ried il-post għat-tifel tiegħu. Ċavetta s-subinkwilin kien għadu ma tahx lura;

Il-Bord, wara li aċċetta dawn iċ-ċirkustanzi deposti mill-appellant bħala fatti, semma li l-appellati riedu l-fond lura biex iniffduh mad-dar tagħhom, billi l-btieħi jmissu ma' xulxin, u biex jużawh bħala garage; u kkonkluda:— "Għalhekk ma hemm ebda ostakolu għat-talba tagħhom; u l-fatt li l-intimat kien jissulloka l-fond bil-permess tas-sid, u kien ħadu għal dan l-iskop, ma hux ostattiv għall-akkoljiment tat-talba, fid-dawl tal-ġurisprudenza stabbilita mill-Qorti tal-Appell. Lanqas ma hemm ebda kwistjoni ta' "hardship", la dak il-fond lanqas ma hu okkupat mill-intimat";

Din ir-riferenza li hemm għall-ġurisprudenza reċentissima ta' din il-Qorti hi evidentement riferenza għas-sentenzi mogħtija fil-kawża "Anthony Saliba vs. Mary Caruana" u "Albert Portelli et. vs. John Cuschieri", it-tnejn deċiżi fit-28 ta' Mejju 1962;

F'dawk is-sentenzi, verament ma ntqalx illi f'każijiet bħal dawn, ta' fondi mikrijin għas-sullokazzjoni b'negozju, "ma hemmx lok għall-kwistjoni tal-hardship". Infatti, f'dawk l-istess żewġ każijiet il-paragun tal-"hardship" ġie magħmul. Dak li ntqal hu, inveċe, illi f'dawn il-każijiet, trattandosi ta' dar ta' abitazzjoni, meta l-iskop tal-kiri hu li l-kerrej jissolloka l-fond għall-profitt, u hu stess bl-ebda mod ma jokkupa l-fond, mhux il-każ li tiġi kunsidrata l-kwistjoni tal-eżistenza o meno ta' "suitable alternative accomodation" għall-kerrej, u fil-paragun tal-"hardship" ma jistgħax jiġi kunsidrat il-"hardship" personali tas-subinkwilin;

Fil-każ preżenti il-kiri tal-fond lill-appellant sar b'ne-

gozju. Fil-klawsola no. 4 tal-kuntratt ta' kiri eżibit fol. 14 ġie stipulat illi l-kiri kien qiegħed isir bil-ftehim espress illi *l-appellant jammobilixxi l-fond u jissullokah akkont tiegħu*, u li hu stess ikun prekluż milli jabita fil-fond jew jissullokah bħala residenza ħlief bħala dar ammobilita, billi l-kiri kellu jitqies bħala kiri kummerċjali konness mannegozju tal-appellant ta' "house-furnishing";

Kwindi japplika l-prinċipju stabbilit minn din il-Qorti fl-imsemmija sentenzi. Il-"hardship" li jista' jkun kunsidrat favur l-appellant hu dak li jirriferixxi għall-iskop li għalieh sar il-kiri, u ma ġie pruvat jew allegat ebda telf *jew "hardship" ieħor li l-appellant ibati taħt dan l-aspett.* Iċ-ċirkustanza li s-subinkwilin fil-każ preżenti kellu jkun bin l-appellant hija rrilevanti għall-iskop li għalieh sar il-kiri, u kwindi ma jistgħax jittieħed qies tagħha. Meta l-appellant innifsu, skond il-kuntratt, ma setgħax jadixxi l-fond għall-abitazzjoni tiegħu, imma seta' biss jikrieh filkors tan-negozju, ikun kuntrarju għall-istess kuntratt kieku bin l-appellant kellu jitqies xort'oħra milli bħala sempliċi subinkwilin indipendentement mill-parentela tiegħu mal-appellant; u bħala tali, kif ġa ntqal, il-"hardship" *personali tiegħu mhux rilevanti għall-finijiet tal-kawża.* Mill-parti l-oħra, l-appellat xehed illi hu jeħtieġ il-fond għall-okkupazzjoni tiegħu nnifsu, prinċipalment biex jadattah għal garage, u anki biex jista' jkollu aktar kumditajiet fid-dar tiegħu adjaċenti, fejn ċerti ambjenti huma ristretti. L-appellat xehed quddiem din il-Qorti illi mhux bi ħsiebu jagħmel ebda użu mill-fond ħlief għall-bżonnijiet tiegħu u tal-familja;

Għal dawn il-motivi, u taħt dawn iċ-ċirkustanzi, din il-*Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata;* bl-ispejjeż kontra l-appellant. Iżda ż-żmien għall-iżgumbrament ikun ta' xahrejn, u jibda jgħaddi mil-lum.