20 ta' Jannar, 1964

Imħallfin :—

Is-S.T.O. Prof. Sir. Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President;

Onor. T. Gouder, LL.D.

Onor. A. V. Camilleri, B.Litt., LL.D.

Bianca armla Ganado
u Ida armla Randon

versus

Anthony Mizzi

Pussess

Biex wieħed jirriprendi l-pussess ta' fond, jiħtieġ li jipprova grad raġonevoli ta' bżonn biex jirriprendi l-fond għall oġġett li għalih għamel it-talba.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Bord li jirregola l-Kera biex jiġu awtorizzati jirriprendu possess ta' fond "Mignon" 38 Luzio Street, Sliema billi jriduh għan-neputi tagħhom John Ganado.

Rat id-deċizzjoni ta' dak il-Bord tat-tmientax (18) ta' April, 1963 li biha l-Bord iddeċieda billi laqa t-talba purke jkun hemm available għall-intimat il-fond 45/1 Dolphin Buildings, Pieta, bil-kera li jiġi fissat mill-Bord u bid-diviet tas-sullokazzjoni u bid-dritt lill-intimat li, jekk irid, jesiġi illi qabel ma jmur fil-fond offert jiġi rikonoxxut bħala nkwilin minn Reginald Agius Fernandez, a tenur ta' l-iskrittura, Dok. C. tas-sebgħa (7) ta' April, 1963, man-Nota tat-tmienja (8) ta' April, 1963, u bid-dritt illi jitlob illi l-kamra l-kbira tiġi maqsuma fi tnejn billi jimbena ħajt kif offrew ir-rikorrenti. Żmien għall-iżgumbrament xahrejn mil-lum. Spejjez bla taxxa wara li l-Bord ikkunsidra:—

Omissis;

Rat ir-rikors li bih l-intimat appella minn dik id-deċezzjoni u talab li tiġi riformata billi tiġi revokata in kwantu akkoljiet it-talba ta' l-appellati u ordnat l-iżgumbrament tiegħu bil-kondizzjonijiet enunċjati fl-istess deċizzjoni u in kwantu ordnatlu jħallas l-ispejjes tiegħu, u konfermata in kwantu waħħlet l-ispejjez tagħhom lill-appellati, billi jiġi deċiz għar-regett tat-talba ta' l-appellati bl-ispejjez tażżewġ istanzi kontra tagħhom.

Rat ir-risposta ta' l-appellati illi d-deċizzjoni appellata hi ġusta u timmerita konferma bl-ispejjeż ta' din l-istanza kontra l-appellant.

Rat l-atti kollha tal-kawza, semgħet it-trattazzioni u kkunsidrat:—

Tant fir-rikors ta' l-Appell kemm waqt it-trattazzjoni orali quddiem il-Qorti, l-appellant avanza diversi aggravji kontra d-deċizzjoni appellata. Iżda l-Qorti ma jidhriliex li

hemm bżonn li jiġu eżaminati kollha għaliex hi ta' fehma li wieħed minnhom li għandu jiġi akkolt hu bizzejjed biex isostni l-appell. Dan l-ilment jirrigwarda s-sinjifikat li għandu jingħata bil-kelma "requires" fil-kontest tal-paragrafu (b) ta' l-artikolu 10 tal-Kapitlu 109. Fl-aħħar paragrafu tar-rikors ta' l-appell, l-appellant kien issottometta illi — apparti l-obbjezzjonijiet l-oħra kollha li kien semma qabel — il-fond offert bħala "alternative accommodation", fil-waqt li ma kienx adatt għalih u l-familja tiegħu la għal dak li hu daqs u lanqas għal dik li hi sura, kien, invece, adatt bizzejjed għal-Lieutenant John Ganado li għadu jibda l-ħajja (ta' żwieġ) u li probabilment għalih kien ġie akkwistat mill-kurunell Gatt. Din is-sottomissjoni ġiet elaborata fit-trattazzjoni tal-appell u saret mill-appellant ħafna enfasi fuqha fis-sens illi il-fond appert kien ukoll ċertament disponibbli għall-imsemmi John Ganado li għalih hu mitlub il-fond in kwistjoni u kindi ma jistax jingħad illi l-appellati għandhom bżonn raġonevoli li jieħdu l-fond tiegħu lura biex jiġi okkupat mill-istess neputi tagħhom.

Fis-sentenza mogħtija fil-kawża "Saliba vs. Caruana" 28.5.1962 din il-Qorti qalet hekk: "Huwa ċar illi l-kelma "requires" (fid-dispożizzjoni tal-liġi in kwistjoni) tindika 'bżonn' mhux sempliċi xewqa jew preferenza. Il-piż tal-prova ta' dan il-bżonn hu fuq is-sid li jeħtieġ juri mhux biss li hu qed jaġixxi in buona fede imma anki illi hu għandu bżonn li jirriprendi pussess tal-fond. Ċertament mhux meħtieġ li tiġi pruvata "neċessità" asoluta, iżda ugwalment hu ċert illi jinħtieġ jiġi pruvat grad raġonevoli ta' bżonn. "Din l-interpretazzjoni ġiet ribadita fl-istess ġurnata fil-kawża "Portelli v. Cuschieri," u ġiet rijaffermata f'diversi sentenzi ta' din il-Qorti minn dik id-data l'hawn fosthom, biex jissemmew xi whud, dawk mogħtija fil-kawżi "Gauci v. Farrugia" 30.11.1962, "Cachia v. De-

battista" 3.5.1963, "Agius v. Cassar" 17.5.1963. Kawża oħra li, għall-fattispeċjie tagħha, tixbaħ ħafna lil dik preżenti kienet dik fl-ismijiet "Smith v. Terreni" maqtugħa fl-għoxrin (20) ta' Mejju, 1963 fejn intqal hekk:—

"Ir-rikorrenti jrid il-fond 'de quo' għall-bintu li sejra tiżżewweġ; iżda l-Qorti ma tara ebda raġuni l-għala għandha tiġi żgumbrata l-intimata appellanti, meta l-fond offert bħala alternative accommodation huwa ugwalment tajjeb u adatt għall-bint ir-rikorrent li għadha sejra tibda biex tifforma familja; u ċertament mid-deskrizzjoni tal-fond jidher li dan fih kobor biżżejjed u kumdita sufficjenti u jinsab f'lokalita biżżejjed tajba għall-bżonnijiet u grad soċjali tagħha. Għaldaqstant ma jistax jingħad raġonevolment li r-rikorrent għandu veru bżonn li jieħu taħt idejh dak il-fond partikolari, meta għandu għad-disposizzjoni tiegħu l-fond li qiegħed joffri bħala alternative accommodation lill-intimata appellanti. Dina l-Qorti ripetutament f'diversi sentenzi reċenti rrilevat li skond il-liġi m'huwiex biżżejjed li s-sid ikun irid u jixtieq jieħu taħt idejh fond mikri lill-ħaddieħor, iżda jeħtieġ li juri għas-soddisfazzjon ta' l-Awtorita ġudikanti li tassew għandu bżonn dak il-fond partikolari altrimenti l-inkwilin ma għandux jiġi disturbat bla bżonn fid-dgawdija tal-fond mikri lilu għax kwalunkwe żgumbrament iġib hardship u jrid ikun ġustifikat."

Il-Qorti, kif issa kostitwita, in vista u fid-dawl tad-diskussjoni li saret f'din il-kawża, reġgħet eżaminat il-kwistjoni fit-tul u bir-reqqa kollha; iżda ma sabet ebda raġuni biex tiddiskosta ruħha mill-interpretazzjoni mogħtija fis-sentenzi fuq imsemmija. Għall-mument biżżejjed li jingħad illi, fil-fehma tagħha, hu mpossibbli li l-kelma "requires" fil-kontest tad-dispożizzjoni 'in parola' fejn hi mqiegħda biex tikkostitwixxi kondizzjoni għall-akkoljiment ta' talba għar-ripreża ta' pussess taħt l-artikolu 9(1),

tingħata l-istess sinjifikat bħall-kelma "desires" li tirrikorri f'dak l-artikolu. Iżjied ma dana illi l-interpretazzjon kuntrarja, avokata mill-appellati, tagħti lok għall-inkonvenjenti u dislokazzjonijiet li ma jistax ikun li l-liġi, meħud rigward ta' l-iskop li għalih qiegħda fis-seħħ, tista tippermetti. Mentri l-interpretazzjoni abbraċċjata mill-Qorti tikkonċilja b'mod raġonevoli u ġust u ekwu l-interessi konfliġġenti tas-sid u tal-kerrej.

Fil-każ preżenti, għall-istess raġunijiet esposti fis-sentenza "Smith vs. Terreni" fuq riportata, il-Qorti ma jidhriliex illi l-appellati ppruvaw grad raġonevoli ta' bżonn biex jirriprendu l-fond in kwistjoni għall-oġġett li għalih għamlu t-talba.

Għal dawn il-motivi u bla ma tidħol fil-kwistjonijiet l-oħra din il-Qorti tiddeċiedi billi tilqa l-appell ta' l-intimat, u tirrevoka fil-meritu d-deċizzjoni appellata u kwindi tiċħad it-talba ta' l-appellati. In vista taċ-ċirkostanzi l-ispejjez tant ta' prim' istanza kemm ta' l-appell jibqgħu mingħar taxxa.