21 ta' Frar, 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.

F'dan il każ l-inkwilin fil mori tal-kawża kien kera lill ħadd-ieħor flat li kellu.

B'hekk ma setgħax jingħad li dak il-flat kien available għalih. Talvolta l-fatt ta' inkwilin li qabad u kera l-fond sata jitqies fil-paragun tal-hardship.

Toussaint Gonzi

versus

Emmanuele Cassar

Bord tal-Kera — Fond "Available" — "Hardship"

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord li jirregola l-Kera biex jieħu lura l-fond 19. Valletta Road, Pawla mikri lill-intimat, billi jrid imur joqgħod fih, u l-intimat għandu fejn joqgħod.

Rat ir-risposta.

Rat id-deċiżżjoni ta' dak il-Bord tal-wieħed u tlettin (31) ta' Ottubru, 1963, li biha laqa t-talba tar-rikorrent u ta lill-intimat xahar żmien biex jiżgombra l-fond in kwistjoni. L-ispejjeż jibqgħu mingħajr taxxa, — wara li kkunsidra:—

Omissis

Rat ir-rikors li bih l-imsemmi Emmanuele Cassar ap-

pella minn dik id-deċiżżjoni u talab li tiġi revokata u t-talba ta' l-appellat tiġi miċħuda bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu.

Rat ir-risposta ta' l-appellat li qal illi dik id-deċiżżjoni hi ġusta u timmerita konferma bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża semgħet it-trattazzjoni u kkunsidrat:—

Il-Bord laqa t-talba ta' l-appellat għaliex irritjena li kien hemm 'available' għall-apellant il-flat numru 1 Essex Flats, Valletta Road, Paola u li dan il-flat kien 'suitable' għall-appellant u l-familja tiegħu taħt l-aspetti kollha.

Għad illi mill-provi jidher illi l-fatt imsemmi mill-Bord, appartenenti lill-appellant, kien battal meta l-appellant irċeva l-ittra uffiċċjali l-appellant kien raġa kera dak il-flat lil-ħaddieħor meta bdiet tinstama l-kawża quddiem il-Bord, u, ma tul iż-żmien kollu li l-kawża damet miexja quddiem il-Bord, dak il-flat kien jinsab mikri u okkupat mill-kerej. F'dawn iċ-ċirkostanzi l-Bord ma satax, fil-fehma tal-Qorti, jirritjeni illi l-flat "kien available" għall-appellant u jakkorda t-talba għall-iżgumbrament fuq dik i-bazi. Ċertament l-appellant għamel ħażin ħafna meta, wara li ġie diffidat mill-appellat, qabad min rajħ u raġa kera dak il-flat. Anke jekk deherlu li l-flat kien zgħir wisq għalih u għall-familja tiegħu, din kienet kwistjoni li kellu jħalliha biex jiddeċidiha l-Bord. B'dana kollu pero l-fatt jibqa illi, ġa la darba l-flat kien mikri waqt is-smiegħ tal-kawża, ma satax jitqies li kien 'available' għalih. Talvolta l-fatt ta' l-appellant li qabad u kera l-fond sata jitqies fil-paragun tal-hardship: iżda din hi kwistjoni oħra.

Ikkunsidrat fuq din il-kwistjoni:—

L-appellat jixtieq jirriprendi pussess tal-fond mikri

lill-appellant mhux għaliex, fejn qiegħed, hu akkommodat ħażin jew għax altrimenti, għandu bżonn ta' 'accommodation' oħra. L-unika raġuni li semma meta xeħed kienet illi hu kien ser jirtira mill-impieg u, jekk imur joqgħod fil-fond tiegħu, kien inaqqas il-kera għax fejn joqgħod issa jħallas wieħed u għoxrin lira (£21) fis-sena. Ta min josserva, pero, illi b'hekk l-appellat isalva biss ta' tlett liri (£3) fis-sena billi. mill-fond mikri lill-appellant, hu jdaħħal tmientax il-lira (£18).

Inveċe kieku stess il-flat numru 1, Essex Flats, kien tassew 'available' għall-appellant, fil-fehma tal-Qorti kien ikun zgħir wisq għall-familja tiegħu li tikkonsisti minn sitta min-nies, ċioe hu u l-mara, tlett subien u xebba. Familja ta' dan id-daqs teħtieġ evidentement tliet kmamar tal-irqad mentri l-flat in kwistjoni ma fiehx ħlief tliet kmamar, biss waħda minnhom maqsuma b' 'partition' tal-ħġieġ. Fl-istess blokk fejn hemm dak il-flat, l-appellant għandu tliet flats oħra, tnejn minnhom mikrija 'furnished'. Iżda dawn il-flats, li kultant jitbattlu huma kollha ta' l-istess daqs, u ebda wieħed minnhom ma jista jingħad li hu raġonevolment 'suitable' għall-appellant bħala daqs. L-appellant jgħix, in gran parte mill-kera li jdaħħal mil-kiri ta' dawn il-flats.

Issa kieku kien hemm raġuni ta' mard, inkella xi raġuni impellanti oħra ta' bżonn raġonevoli biex l-appellat jirriprendi pussess tal-fond mikri lill-appellant, il-Qorti ma kienetx ċertament tħoss illi t-telf finanzzjarju ta' l-appellant kien ikun waħdu raġuni biżżejjed biex tiċħad it-talba ta' l-appellat. Iżda fiċ-ċirkostanzi kif fuq deskritti l-Qorti ma tħosx li jista jingħad illi biċ-ċaħda tat-talba tiegħu l-appellat ibati 'hardship' ikbar minn dak li jiġi kaġonat lill-appellant kieku dik it-talba kellha tiġi milqugħa.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi billi tilqa l-ap-

pell, tirrevoka d-deċiżżjoni appellata u tiċħad it-talba ta' l-appellat. L-ispejjeż, minħabba ċ-ċirkostanzi, jibqgħu kollha mingħajr taxxa.