30 ta' Ġunju 1967

Imħallfin:

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President.
Onor. Prof. J.J. Cremona, B.A., K.M., LL.D., D.Litt.(Rome), B.A. Hons.(Lond), Ph.D.(Lond), F.R.Hist.S., Viċi-President
Onor. J. Flores, B.L. Can., LL.D.

Peter Paul Muscat

versus

Giuseppe Muscat

Bord tal-Kera — Sgumbrament — Villeġġjatura

Meta dar mikrija għall-villeġġjatura tkun, minħabba raġunijiet ta' saħħa neċessarja għall-inkwilin u l-familja tiegħu, allura l-kwistjoni tal-hardship relativ għandha tiġi kkunsidrata

mill-Qorti fid-deċiżjoni tagħha.

Il-Qorti, rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jieħdu lura l-fond 58 Bognor Beach (sive Buġibba Road) f'San Pawl il-Baħar, mikri għall-villeġġjatura lill-intimat, billi għandu bżonnu għall-villeġġjatura tiegħu;

Rat ir-risposta tal-intimat.

Rat il-verbal tad-9 ta' Frar, 1967 fejn l-intimat irrinunzja għall-eċċezzjoni illi huwa ma hux l-inkwilin tal-fond;

Rat id-deċiżjoni ta' dak il-Bord tal-11 ta' Mejju, 1967 li biha laqa' t-talba u awtorizza r-rikorrent jieħu lura l-fond u ta lill-intimat xahar żmien minn meta tagħlaq il-lokazzjoni fil-31 ta' Mejju, 1967 biex jiżgombra. L-ispejjeż jitħallsu kwart mir-rikorrent u tlett kwarti mill-intimat, wara li kkunsidra:—

Illi ma hux kontestat illi l-intimat jirresjidi flimkien ma' omm il-mara u oħtha fil-fond 46 Christopher Street Valletta, li hija d-dar tar-residenza tagħhom, u li l-fond in kwistjoni hu użat minnu għall-villeġġjatura, u għalhekk għandu alternative suitable accommodation;

Illi r-rikorrent xehed li jrid dan il-fond għall-villaġġjatura tiegħu u tal-familja tiegħu billi joqgħod il-Mosta. Huwa intwitiv li dan il-fatt, fiċ-ċirkostanzi tal-każ jikkostitwixxi bżonn raġonevoli għall-finijiet ta' ripreża ta' possess, u una volta li l-intimat għandu alternative suitable accommodation ma hux il-każ li jiġu paragonati l-hardship jew il-grad ta' bżonn ta' villeġġjatura rispettiva tal-partijiet; għaliex il-liġi timponi l-eżami tal-grad tal-hardship unikament meta l-intimat ma jkunx provdut bi suitable alternative accommodation.

Illi kwantu għal meta għandha tiġi terminata l-lokazzjoni, mill-ktieb tar-riċevuti jirriżulta illi l-kera kellu jitħallas bis-sena u kien jiskadi bil-quddiem fl-1 ta' Ġunju. Fit-30 ta' Marzu 1961 l-intimat ħallas sitt xhur kera mill-1 ta' Ġunju, 1960 sat-30 ta' Novembru, 1960 u fir-riċevuti segwenti l-iskadenza ġiet alterata għall-1 ta' Diċembru ta' kull sena. Iżda dan il-fatt waħdu, ma jġibx illi ġew alterati l-kondizzjonijiet tal-iskadenza, li għall-finijiet legali għandha tibqa konsiderata bħala 1 ta' Ġunju. Huwa intwitiv ukoll illi una volta illi liġi timponi l-applikazzjoni għall-permess ta' dan il-Bord għat-terminazzjoni tal-lokazzjoni, kwalunkwe kongedo ex parte li seta' ta r-rikorrent ma hux operativ. Għalhekk il-lokazzjoni korrenti tispiċċa fil-31 ta' Mejju, 1967.

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-imsemmi Giuseppe Muscat li bih talab illi dik id-deċiżjoni tiġi revokata in kwantu laqgħet it-talba ta' l-appellat u dik it-talba tiġi, minflok, miċħuda bl-ispejjeż kolliha taż-żewġ istanzi kontra l-istess appellat: subordinatament, jekk id-deċiżjoni tal-Bord tiġi konfermata fil-meritu l-appellant talab li kwalunkwe terminu li jingħatalu għall-iżgumbrament għandu ikollu effett mit-30 ta' Novembru, 1967.

Rat ir-risposta ta' l-appellat li qal illi d-deċiżjoni appellata hi ġusta u tistħoqq konferma bl-ispejjeż.

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

Il-Qorti, wara li qieset sewwa ċ-ċirkostanzi, jidhrilha illi ma tistax taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Bord. Fil-fehma tagħha dan mhux każ ordinarju ta' dar ta' villeġġjatura, użata sempliċement bħala kapriċċ jew merament bħala solleġġ, iżda pjuttost ta' dar użata għall-parti kbira mis-sena

bħala bżonn u neċessità. Oriġinarjament din id-dar kienet ġiet prokurata lill-appellant mill-Housing Department jew permezz tiegħu meta waqatlu d-dar il-Floriana. Għad illi jiftehim għall-kiri maz-ziju l-appellat kien sar mill-appellant u f'ismu, jidher mill-provi illi l-fond kien u hu l-aktar meħtieġ għall-użu ta' Giuseppa Gauci, omm il-mara ta' l-appellant li tgħix miegħu. Din hi mara xiħa ta' tmenin sena, li għandha tifla xebba ta' xi sittin sena: it-tnejn jgħixu ma l-appellant u l-familja tiegħu, għax, kif xehed l-appellant, mhumiex fi stat li jgħixu weħedhom. Għall-ewwel snin kienu huma li kienu jokkupaw u joqogħdu fil-fond, iżda l-aħħar għaxar snin kull meta jmorru fil-fond in kwistjoni l-appellata l-familja tiegħu jmorru magħhom.

Giuseppa Gauci, barra li hi xiħa, hi wkoll marida u konfinata għall-"wheel chair", b'mod illi mill-flat il-Belt fejn toqgħod ma' l-appellant, fit-tielet sular fi Christopher Street, kważi, kif intqal fit-trattazzjoni, ma toħroġ qatt, u l-fond in kwistjoni iservilha biex għall-parti mis-sena almenu, tista' tieħu ftit ta' arja u xemx. Difatti, minħabba l-aktar dan il-bżonn, hi mal-familja ta' l-appellant tgħaddi fil-fond in kwistjoni nofs is-sena, minn April sa Ottubru.

Relativament għal dan, il-bżonn, veru u reali, ta' l-familja ta' l-appellant, inkluża fiha l-imsemmija Giuseppa Gauci, il-Qorti ma jidhirliex li jista' tassew jingħad illi l-fond tal-Belt jikkostitwixxi alternative accommodation adegwata.

Paragunat ma dak il-bżonn, fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, u mal-hardship li jiġi kaġunat kieku l-familja ta' l-appellant kellha tiġi ipprivata mill-fond in kwistjoni, ma ġiex demostrat ebda hardship għall-appellat.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' l-appell tirrevoka d-deċiżjoni appellata u "rebus sic stantibus" tiċħad it-talba ta'

l-appellat. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jibqgħu mingħajr tax-xa.