27 ta' Frar, 1967.

Imhallfin:—

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, K.M., LL.D., B.A., D.Litt.(Rome), B.A. Hons.(Lond), Ph.D.(Lond), F.R.Hist.S. Viċi-President.
Onor. J. Flores, B.L. Can., LL.D.

Alexander Cassar Torreggiani

versus

Arturo Galea

Bord tal-Kera — Sgumbrament — Alternative Accomodation — Hardship.

Prinċipji għad-determinazzjoni tal-hardship relativ meta il-proprjetarji joffri lill-inkwilin "alternative accomodation" biskop li jittermina l-lokazzjoni korrenti.

Il-Qorti, rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jieħu l-fond 63 Amery Street, Sliema, mikri lill-intimat, billi għandu bżonnu għall-użu tal-familja tiegħu, u offra lill-intimat bħala alternative accommodation il-flat numru 1, f'Saint Michael, Saint Georges Street, San Ġiljan;

Rat id-deċiżjoni ta' dak il-Bord li biha ċaħad it-talba tar-rikorrent u, fiċ-ċirkostanzi ordna li l-ispejjes jibqgħu mingħajr taxxa, wara li kkunsidrat —

Illi r-rikorrent xtara l-fond de quo f'Awissu, 1965, biex

lmur joqgħod fih mal-familja li tikkonsisti f'martu u ħamest itfal. Huwa joqgħod fi flat ta' Xbiex, li jikkonsisti f'entrata spazzjuża u rettangolari li tagħti aċċess fuq naħa għal żewġt ikmamar kbar, u fuq in-naħa l-oħra għal żewġt ikmamar kbar oħra, u inoltre għall-żeġt ikmamar oħra ta' daqs medju: waħda kull naħa tal-bieb ta' barra. L-istess entrata tagħti aċċess, fil-faċċata tal-bieb ta' barra, għall-kċina spazjuża fuq naħa u għall-kamra tal-banju u għall-kamrin tal-water closet fuq l-oħra;

Illi r-raġuni li r-rikorrent irid jieħu possess tal-fond huma illi l-flat fejn joqgħod huwa żgħir għalih, illi għandu l-mara marida u b'hekk, jekk jieħu l-fond in kwistjoni jav-viċinaha għall-membri tal-familja tagħha li joqgħodu viċin u jkunu jistgħu jilħquha, u li għandu bżonn ta' serva li torqod id-dar, mentri fejn joqgħod ma għandux post fejn iraqqadha. Dawna huma raġunijiet li jikkostitwixxu bżonn raġonevoli biex jilleġittima d-domanda tar-rikorrent;

Illi l-intimat huwa armel, u għandu toqgħod miegħu tifla miżżewġa b'żewġt itfal, li baqgħet toqgħod miegħu meta żżewġet xi seba' snin ilu, u sar arranġament allura li l-intimat mal-mara, li allura kienet għadha ħajja, jokkupa l-pjan terren, u t-tifla tokkupa l-ewwel sular, u għalhekk il-fond kien jakkomoda żewġ familji li kienu jgħixu b'ekonomija separata. Wara li mietet il-mara tal-intimat, dana beda jieħu l-parti mat-tifla, fis-sens li dina ssajjar anke għalih, però għal kull ħaġa oħra, kulħadd baqa jabita l-parti tiegħu bħala parti distinta;

Illi l-fond offert f'San Ġiljan jinsab f'livell inferjuri għat-triq kompletament, però huwa separat mit-triq b'bitħa, b'mod li tista tidħol l-arja u d-dawl. Jikkonsistu f'kuridur li jagħti aċċess fuq il-lemin għall-kamra kbira ħafna u fuq

ix-xellug għall-kamra kbira u oħra ta' daqs medju. Ħdejn il-kamra kbira hemm kamra oħra tawwalija pjuttost kbira, u faċċata ta' dina hemm kamra tal-banju. Faċċata tal-bieb ta' barra hemm kċina spazzjuża, u ħdejn dina kamrin tal-water closet, u ħdejn il-bieb ta' barra hemm box-room.

Illi huwa evidenti illi dan il-flat, li pratikament jikkonsisti f'erbat ikmamar ma hux reasonably suitable bħala daqs biex jakkomoda żewġ familji. Barra dan il-flat huwa dekontrolat, u għalhekk ma joffrix sikurezza biżżejjed bħala alternative accommodation (Cfr. App. 27. 1. 66 Borg vs Cuschieri, *u 10. 2. 61 Farrugia vs.* Attard).

Illi fil-kors tal-kawża r-rikorrent offra lill-intimat bħala alternative accommodation il-flat fejn joqgħod huwa, ġià deskritt.

Illi dan il-flat, għalkemm akbar mill-ieħor *offert* fl-ewwel lok, anqas huwa raġonevolment adatt għall-intimat, biex ikun jista jgħix separatament minn bintu, amenokkè ma jiġix kostrett li jibqa segregat għall-kamra waħdu;

Illi kwantu għall-hardship *irid jiġi konsiderat illi meta* r-rikorrent xtara l-fond in kwistjoni, kien jaf, jew imissu kien jaf, bl-istat ta' fatt li kien ġie stabilit minn seba' snin qabel, li ċioè dak il-fond kien jakkomoda żewġ familji. L-intimat huwa pensjonat mill-"Cable & Wireless Ltd." u għandu anke impieg mal-Forestalls. L-uniku passatemp u distrazzjoni tiegħu hija l-musika, u għandu bżonn ta' ċertu libertà, u għal dan l-iskop adatta *d-dar fejn joqgħod biex tkun tista* takkomoda lilu u t-tifla mingħajr ma jintralċjaw waħda lill-ieħor, u ċertament isofri hardship kbir, jekk jiġi kostrett li jgħix fi flat, mingħajr dik il-privacy li għaliha ilu imdorri għal żmien twil. Min-naħa l-oħra r-rikorrent, għalkemm

forsi mhux *idealment għall-kobor tal-familja tiegħu* u bżonnijiet relativi, ma hux akkomodat *tant* ħażin. Skond ma xehed Dottor Cordina, in-nervosità li *minnha* tbati l-mara tar-rikorrent hija dovuta principalment għall-fatt li hija kellha t-tfal fuq xulxin, u għalhekk ma hix presumibilment ħaġa permanenti. Skond l-istess Dottor Cordina l-ħat fejn joqgħod ir-rikorrent ma hux adatt għaliha għax il-kumditajiet qegħdin wisq ma xulxin u għalhekk jekk xi tifel iħossu ħażin jaqbadha paniku. Dan il-fatt certament ma jiġix ovvjat billi l-kumditajiet ikun aktar segregati;

Illi għalhekk, konsiderati c-cirkostanzi kollha, il-Bord huwa tal-fehma illi l-**hardship** tar-rikorrent ma jkunx aktar jekk it-talba tiġi **respinta**;

Rat ir-rikors tal-appell tal-imsemmi Alexander Cassar Torreggiani li bih talab illi l-imsemmija deċiżjoni tiġi revokata u t-talba tiegħu tiġi milqugħa bli spejjes taż-żewġ istanzi kontra l-appellat;

Rat ir-risposta tal-appellat li biha qal illi d-deċiżjoni appellata hija ġusta u jistħoqqilha konferma, bli spejjes taż-żewġ istanzi kontra l-appellant;

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

Illi dan hu wieħed min dawk il-każijiet fejn il-valutazzjoni tal-"hardship" rispettiv u komparat tal-partijiet — għax il-veru kwistjoni fil-fehma tal-Qorti tirrisolvi ruħha sostanzjalment f'dan — mhiex facli u ħassbet lill-Qorti mhux ftit.

Illi kollox sommat, però, il-Qorti, wara li aċċediet fuq

il-fondi in kwistjoni u kkunsidrat iċ-ċirkostanzi kollha, jidhrilha illi l-"hardship" tar-rikorrent appellant ikun akbar jekk it-talba tiegħu tiġi miċħuda. Din il-konklużjoni ġiet raġġunta mhux biss u anzi mhux tant imħabba li l-familja tal-appellant hi akbar u li l-ħamest itfal tiegħu huma ripartiti bejn iż-żewġ sessi b'mod li jkunu jirrikjedu separazzjoni fl-irqad, imma anki u aktar imħabba li stat ta' saħħa ta' mart l-appellant kif jidher li jista jiġi relatat maċ-ċirkostanzi tal-konfigurazzjoni u kumditajiet tal-fondi in kwistjoni.

Illi kif xehed it-tabib Dottor Anthony P. Cordina, li għandu lill-mart l-appellant taħt il-kura tiegħu, din tbati minn nervosità qawwija (tant li ddeskriva li stat tagħha bħala li jirrappreżenta stat patoloġiku) u għandu bżonn ta' serva jew xi ħadd ieħor li jkun magħha lejl u nhar. Dan l-istat tagħha hu kawżat prinċipalment mill-fatt li kellha ħafna tfal fuq xulxin, għax f'erba snin kellha ħamest itfal, fosthom tewmin. Kompla jgħid li l-flat fejn toqgħod mhux adatt għaliha għax *il-komditajiet* tiegħu qegħdin wisq ma xulxin u li *fl-istat tagħha* jekk per eżempju tifel iħossu ħażin jaqbada *paniku.*

Illi l-Bord ikkommenta f'dan ir-rigward li n-nervożità ta' mart l-appellant mhiex preżumibilment ħaġa permanenti u illi l-fatt li jaqbadha paniku meta tifel tagħha jimrad ċertament ma jiġix ovvjat billi l-kumditajiet ikunu aktar segregati. Il-Qorti jidhrilha però illi, anki jekk li stat nervuż ta' *mart* l-appellant jista ma jkunx permanenti, m'hemm xejn ma dan kollu fix-xhieda ta' Dottor Cordina li jiġġustifika aspettativa li jista jittermina minn ġurnata għal-oħra, speċjalment, in vista ta' dak li xehed fuq il-flat, jekk hi tibqa' fih. Inoltri dak li t-tabib jidher li ried jirrileva meta xehed *illi* l-flat mhux adatt għaliha mħabba li l-kumditajiet qegħdin wisq ma xulxin huwa illi l-fatt li ħamest itfal ikunu ikoll

kontinwament u inevitabilment ma dwarha fl-istess ambjent ta' kmamar ma tantx hu mistenni li jallevja l-istat nervuż tagħha.

Illi mill-banda l-oħra hu minnu u raġonevoli li l-appellat għandu jkollu ċerta "privacy" raġonevoli u l-possibilità li jkompli jikkoltiva l-uniku passatemp tiegħu li hu dak tal-mużika; imma ma jidhirx illi din il-"privacy", li sa ċertu pont ġiet dejjem xi ftit skossa meta żamm miegħu lill-bintu miżżewġa bil-familja tagħha, ser issofri fiċ-ċirkostanzi tal-każ b'mod li tegħleb il-bilanċi tal-"hardship", speċjalment in vista ta' dak li fuq inqtal dwar l-istat ta' saħħa ta' mart l-appellant. Il-fond offert hu mdaqqas sew u, għalkemm il-Qorti tapprezza li l-appellat ikolu xi inkonvenjenzi fih għappar agun tal-fond minnu attwalment okkupat, tħoss però kif diġà ntqal illi fil-kompless taċ-ċirkostanzi il-"hardship" tal-appellanti ikun akbar jekk it-talba tiegħu tiġi miċħuda.

Illi l-Managing Director ta' Cassar Estates, is-sidien tal-fond offert, xehed u formalment offra li l-appellat jiġi rikonoxxut direttament bħala inkwilin tal-fond bil-kera ta' £65 fis-sena (daqs kemm għandu fil-preżent fil-fond mitlub) għal tmien snin "difermo" u tmien snin "di rispetto" bħala terminu favur l-appellat u dan mingħajr preġudizzju tad-dritt tal-istess appellat, jekk jidhirlu, li jadixxi l-Bord għall-fissazjoni tal-kera xieraq.

Għall-motivi premessi l-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka d-deċiżżjoni appellata, u tilqa t-talba tal-appellant purkè jkun "available" għall-appelat il-fond 2, St. Elmo Flats, Sir Temi Zammit Avenue, Ta' Xbiex, bil-kera ta' £65 fis-sena għall-8 snin "di fermo" u tmien snin "di rispetto" bħala terminu favur l-appellat u mingħajr preġudizzju tad-dritt ta' dan li, jekk jidhirlu, jadixxi l-Bord għall-fissazzjoni

tal-kera xieraq, kif ġie lilu offert. *It-żmien għall-iżgumbrament* ikun ta' sitt xhur mil-lum u li spejjes taż-żewġ istanzi jibqgħu, fiċ-ċirkostanzi, mingħajr taxxa.