14 ta' Mejju, 1965.

Imħallfin:

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. J. Flores, B.L.Can., LL.D.

Giuseppe Darmanin

versus

Antonio Sciberras

Bord tal-Kera — Art. 10. Ord. XXI/1931.
Is-sid irid il-fond biex jagħmel alterazzjonijiet fih.

Il-Bord tal-Kera mhux kompetenti jordna l-isgumbrament ta' inkwilin ħlief taħt il-provvediment kontenut fl-Art. 10 tal-Ord. XXI tal-1931, li ma japplikax għal-każ ta' meta s-sid ikun irid jirriprendi l-pussess (għal żmien jew għal dejjem) tal-fond biex ikun jista jagħmel fih alterazzjoni li jkabbru l-valur tiegħu.

Il-Qorti,

Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jieħu lura d-dar 76, Saint Catherine Street, Zurrieq, mikrija lill-intimat, billi jridha għat-tifla tegħu, u offra lill-intimat bħala alternative accommodation id-dar, bini ġdid, "Carmen", Saint Catherine Street, Zurrieq.

Rat ir-risposta ta' l-intimat.

Sama l-provi u d-difensuri.

Rat is-sentenza mogħtija mill-Board fuq imsemmi fid-9 ta' Marzu, 1965 li biha t-talba tar-rikorrent ġiet respinta, bl-ispejjeż — wara li dak il-Bord ikkunsidra:

Illi r-rikorrent xehed li jrid jieħu lura d-dar in kwistjoni biex jalteraha u jikkonvertiha f'żewġ abitazzjonijiet, waħda biex tabitaha bintu Saveria li sejra tiżżewweġ u l-oħra biex jirriservaha għal ibnu ieħor għal meta jiżżewweġ. Il-fond offert huwa bini ġdid li hu proprjetà ta' dawn iż-żewġt itfal tar-rikorrent.

Illi hu evidenti li fl-apprezzament tal-bżonn għandhom jiġu eżaminati ċ-ċirkostanzi attwali u almenu dawk prossimi u reali tal-partijiet u mhux dawk eventwali u remoti. Il-bżonn attwali tar-rikorrent huwa li jkollu dar biex tabita fiha t-tifla li sejjra tiżżewweġ, għax it-tifel l-ieħor anqas huwa għarus u għalhekk l-event taż-żwieġ tiegħu hu remot wisq biex jiġi kunsidrat fil-bżonn raġonevoli tar-rikorrent. Meta eventwalment jiġi biex jiżżewweġ dan it-tifel, iċ-ċirkostanzi jistgħu jkunu diversi, u jista' anki jagħti l-każ illi r-rikorrent li għandu diversi fondi oħra ż-Żurrieq li huma mikrija, jkollu xi wieħed minn dawna battal li jkun jista' jakkommoda fih lil ibnu.

Illi d-dar offerta hija suitable għat-tifla tar-rikorrent u għalhekk, billi dina hija available għaliha, il hija anke komproprjetarja tagħha, ir-rikorrent ma għandux dak il-bżonn raġonevoli li jiġġustifikat jieħu lura l-fond in kwistjoni.

Illi barra minn dana, ġie kemm-il-darba deċiż illi bini ġdid, li huwa dekontrallabbili, ma jagħtı ebda garanzija ta'

sikurezza lill-inkwilin biex jista' jiġi offert bħala alternative accommodaton f'każ simili.

Rat ir-rikors tar-rikorrent li bih appella mis-sentenza fuq rifereita u talab illi l-istess sentenza tiġi revokata u li tiġi milqugħa t-talba tiegħu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanza kontra l-intimat.

Rat ir-risposta ta' l-intimat li talab illi l-appell jiġi miċħud, bl-ispejjeż.

Semgħat bil-ġurament lil Saveria Darmanin.

Rat l-attijiet l-oħra kollha tal-kawża.

Semgħat lid-difensuri tal-kontendenti.

Ikkunsidrat:

L-appellant jilmenta mis-sentenza denunċjata għal-żewġ motivi:

1) Għaliex dik is-sentenza twassal għal konklużżjoni li sid il-post, li jkun irid jagħmel miljorementi f'dar mikrija biex jimmiljora l-posizzjoni tiegħu, fis-sens li f'lok kirja waħda, bl-alterazzjonijiet li jagħmel, ikun jista' jdaħħal żewġ kirjiet, ma' jistax jagħmlu.

2) Għaliex fl-apprezzament tal-fatti li fil-konkors tagħhom irriżulta l-bżonn raġjonevoli tiegħu li jieħu lura l-pussess tal-fond fil-kwistjoni, ma ġiex kunsidrat il-fatt illi, billi martu hi marida, hemm bżonn li bintu Saveria ma tmurx toqgħod il-bogħod minnha fid-dar offerta lill-appellat għaliex jeħtieġ li dina tkompli tieħu kura tagħha.

L-ewwel motiv ma jistax jiġi kunsidrat għaliex ġja ġie deċiż min din il-Qorti fis-sentenza mogħtija fil- 11 ta' Diċembru, 1964, fil-kawża "Magro-Abdilla" illi l-Board fuq imsemmi mhux kompetenti jordna l-iżgumbrament ta' inkwilin ħlief taħt il-provvediment kontenut fl-art. 10 ta' l-Ordinanza li tirregola it-tiġdid tal-kiri ta' bini (XXI tal-1931) li ma japplikax għal każ ta' meta s-sid ikun irid jirriprendi l-pussess (għal żmien jew għal dejjem) tal-fond biex ikun jista' jagħmel fih *alterazzjonijiet* li jkabbru l-valur tiegħu.

Kwantu għat-tieni motiv, din il-Qorti aċċedit għal fond fejn ir-rikorrent jabita ma martu; għal dak fil-kwistjoni, u għal dak li ġie offert bħala alternative accommodation, u dan sabiex tikkonstata x'distanza hemm bejn l-ewwel fond u t-tnejn l-oħra, u waslet għal konklużżjoni illi peress li l-*fond* li l-appellant irid jieħu lura l-pussess tiegħu mhux viċin għad-dar fejn joqgħod, anzi hu pjuttost il-bogħod minnu, id-distanza itwal tal-fond li ġie offert bħala alternative accommodation mid-dar ta' l-appellant ma tagħmilx dik id-differenza tali li tiġġustifika raġjonevolment il-bżonn illi l-imsemmija bintu Saveria tmur toqgħod fil-fond fil-kwistjoni pjuttost milli fil-fond l-ieħor offert bħala alternative accommodation, li hu min kull punto di vista tajjeb għaliha, u jiġi kwindi nieqes il-bżonn raġjonevoli ta' l-appellant li jieħu lura l-pussess tal-fond fil-kwistjoni.

Għal dawn il-motivi u għal dawk tal-Board li huma adottati:

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza denunċjata, bl-ispejjeż.