29 ta' Novembru, 1948.

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir G. Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *President.*

L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.

L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

**Avv. Dr. Maurice Agius Vadalà *versus* Kaptan Harold Parnis England**

**Lokazzjoni — Garage — Preferenza — Board tal-Kera — Art. 10 (b) ta' l-Ord. XXI tal-1931 — Ordinanza XXXI ta' l-1942.**

*Il-emenda li l-Ord. XXI ta' l-1942 ġiebet għall-art. 10 (b) ta' l-Ord.*

*XXI ta' l-1931 hija limitata għad-djar ta' l-abitazzjoni; u għalhekk mhix applikabili għal garage.*

*Għaldaqstant is-sid li jkun irid jieħu taħt idejh garage mikri għand ħaddieħor, għax ikun iridu għalih, jew għal xi ħadd minn niesu fil-grad li tippermetti l-liġi, għandu ikollu l-preferenza fuq dak li jkun qiegħed jikri dak il-garage.*

Il-Qorti — Rat ir-rikors ta' l-Avukat Dr. Maurice Agius Vadalà quddiem il-Board li jirregola l-Kera, fejn talab biex jerġa' jieħu taħt idejh il-garage nru. 22, Alexandria Street, Sliema, mikri lill-intimat, għax għandu bżonnu għalih;

Rat is-sentenza mogħtija minn dak il-Board fil-31 ta' Marzu 1948, li biha ddikjara li l-fond in kwistjoni mhux protett mill-liġi, skond id-dispożizzjoni ta' section 13 ta' l-istess Kap. 109, kif ippretenda l-intimat, ċaħad it-talba, u ordna li l-ispejjeż jibqgħu mingħajr taxxa, dritt tar-reġistru għar-rikorrent; wara li kkunsidra;

Illi fit-trattazzjoni tal-kawża l-intimat issottometta li l-garage għandu jiġi kunsidrat bħala "ħanut" kif jinsab definit fil-liġi tal-kera, peress li huwa jużah biex ipoġġi fih car li minħabba l-attività tiegħu kummerċjali ma jistax jgħaddi mingħajru. L-eżami tad-definizzjoni tal-kelma "ħanut" fis-section 2 tal-Kap. 109 Edizzjoni Riveduta tal-Liġijiet ta' Malta jirrivela li l-fond in kwistjoni ma jistax jiġi kunsidrat mal-ħwienet;

Li fil-meritu, il-liġi tikkunsidra bħala suġġett għad-dispożizzjonijiet tagħha kwalunkwe "premises"; u l-espressjoni "premises" tfisser, skond l-istess section 2 fuq ċitat, "any urban immovable property". Dan il-Board kellu okkażjoni jippronunzja ruħu fuq rikorsi fejn l-oġġett tat-talba kienet ir-ripreża ta' pussess ta' garage, u fil-każi kollha ddeċieda wara li għamel il-valutazzjoni tal-"hardship" rispettiv tal-partijiet, avvolja dejjem ġie enunċjat il-prinċipju li fil-każi fejn il-fond mhux dar ta' l-abitazzjoni l-interpretazzjoni għandha tkun iżjed ġeneruża favur is-sid, għax dak li prinċipalment riedet tottjeni l-liġi kien li persuna, fl-emerġenza tal-lum, ma ssibx ruħha bla dar fejn toqgħod. Dan però ma jfisserx li ġie elevat għal prinċipju li meta l-fond ma jkunx dar ta' abitazzjoni, il-limitazzjoni mposta mill-liġi għad-dritt tal-preferenza tas-sid f'sec-

tion 10 (b) ta' l-istess Kap. 109, ma hix iżjed applikabili. Quddiem il-kliem ċar tal-liġi li tirregola l-kera u t-tiġdid tal-kiri ta' "any premises", il-Board ma jidhirlux li jista', fil-konsiderazzjoni ta' talba għar-ripreża ta' pussess, ma jibbażax ruħu fuq il-"hardship" rispettiv tal-partijiet skond jekk tiġi milqugħa jew miċħuda t-talba;

Li dwar il-"hardship" għandu jiġi osservat illi r-rikorrent għandu fejn jiggaraxxja...........;

Rat ir-rikors ta' l-imsemmi Dottor Agius Vadalà quddiem din il-Qorti, fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi jiġi deċiż a tenur tad-domandi kontenuti fir-rikors; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat Parnis England;

*Omissis;*

Ikkunsidrat;

Illi l-kwistjoni li għandha tiġi riżoluta hija jekk l-emenda li ġiet magħmula lill-artikolu 10 (b) ta' l-Ord. XXI ta' l-1931 (Kap. 109) bl-Ord. XXI ta' l-1942 hix applikabili għal kwalunkwe xorta ta' stabili, fosthom il-garages, jew inkella għandhiex titqies bħala limitata għad-djar ta' l-abitazzjoni. Qabel l-emenda dik id-dispożizzjoni tal-liġi kienet tgħid hekk :— "Il-Board jagħti l-permess imsemmi fl-artikolu ta' qabel........... jekk sid il-kera jkun irid il-fond (barra minn ħanut) għalih innifsu, jew għal axxendent jew dixxendent tiegħu mid-demm jew biż-żwieġ, jew għal ħuh jew għal oħtu". Bl-emenda ġie miżjud dak li ġej :— "u (ħlief kif xorta oħra jingħad f'dan il-paragrafu ta' dan l-artikolu) il-Board ikun soddisfatt illi l-kerrej jista' jsib dar oħra fejn joqgħod li tkun tgħodd għal mezzi tiegħu għal dak li hu wisa' u għal dak li hi sura, u li tkun qrib għax-xogħol tiegħu (jekk jaħdem); iżda l-fatt li l-kerrej jista' jsib dar fejn joqgħod ma jġibx illi l-Board għandu jagħti l-permess għal ksib lura tal-pussess tal-fond taħt dan il-paragrafu ta' dan l-artikolu, jekk il-Board ikun soddisfatt, wara li jqis iċ-ċirkustanzi kollha tal-każ flimkien mal-fatt li jkun hemm dar oħra tajba għal sid il-kera jew għall-kerrej, illi l-aggravju jkun akbar jekk il-permess għal ksib lura tal-pussess jiġi miċħud milli kieku jiġi mogħti";

Meta ġie ntrodott fil-Kunsill tal-Gvern l-abbozz tal-liġi riferibili għal dik l-emenda, l-iskop u r-raġunijiet tagħha ġew es-

posti fis-sens "sabiex trażżan is-setgħa tal-Board imwaqqaf taħt l-Ordinanza fil-għoti tas-sensja għat-teħid lura ta' pussess ta' għamajjar mikrija li sidien 'il-kera jkunu jriduhom sabiex 'jgħammru' huma nfushom jew xi ħadd mill-familja tagħhom". U fl-okkażjoni tat-tieni qari ta' l-abbozz tal-liġi fuq imsemmi (Debates Council of Government, 1942-43, Vol. VII, p. 891) l-Attorney General hekk tkellem :— "The object of the bill before the House is, in so far as practicable, to do away with an abuse of a privilege allowed by the law in its present form. The present law allows the owner of a 'house' which is let, and who requires the use of that 'house" for himself personally or for a member of his family, to regain possession of that 'house", whatever the disadvantages and inconvenience thereby caused to the tenant. In principle, this of course is perfectly right, and I take it that nobody objects to it. On the other hand, it has happened, and it happens quite often, that when the owner of a 'house' thinks that, owing to the circumstances of the times, he can get a better rent or conditions better from his point of view in respect of the renting of that 'house', it is an easy ruse to say that he requires the 'house' for himself or for one of his children, or for a close relation, in order to get rid of the tenant; then after the lapse of one year, that member of his family moves out in accordance with previous arrangement, and the 'house' is on the free market for the imposition of any new conditions of lease at the absolute discretion of the landlord. It is an attempt to stop this abuse, not to stop the privilege but the abuse, that this bill is now before the House. In effect the bill provides that when the landlord requires the use of a 'house', either for himself or for a member of his family, he has in the first instance to show to the Board set up for regulating the letting of urban tenements that, should the said tenant be evicted, or given a time by which to leave the premises, that tenant can in reason find other convenient premises which he can occupy";

Ikkunsidrat;

Illi minn dan kollu li ġie fuq miġjub jidher ċar u bla dubju ta' xejn li l-limitazzjoni mposta bl-emenda fuq imsemmija

għall-art. 10 (b) ta' l-Ord. XXI ta' l-1931 (Kap 109) hija biss applikabili għal każi ta' djar ta' abitazzjoni. Jekk it-test ingliż tal-liġi jista' joffri xi dubju mħabba l-użu tal-kelma "premises" u d-definizzjoni ta' din il-kelma fl-art. 2, dak id-dubju għandu jitqies eliminat mit-test malti ta' l-istess dispożizzjoni tal-liġi magħqud mal-ħsieb tal-leġislatur, kif fuq indikat;

Ikkunsidrat;

Illi għalhekk, billi l-fond in kwistjoni huwa garage, il-limitazzjoni mposta mill-liġi għad-dritt tal-preferenza tas-sid fl-art. 10 (b) ta' l-Ordinanza fuq ċitata (Kap. 109) mhix applikabili; u konsegwentement l-appell miġjub 'il quddiem mir-rikorrent għandu jiġi milqugħ;

Għaldaqshekk;

Tilqa' l-appell billi tirrevoka fil-meritu s-sentenza mogħtija mill-Board li jirregola l-Kera fil-31 ta' Marzu 1948, u konsegwentement tilqa' t-talba tar-rikorrent, u tagħti lill-intimat Kaptan Parnis England xahar żmien biex jiżgombra mill-fond imsemmi fir-rikors. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi, minħabba ċ-ċirkustanzi tal-każ, jibqgħu bla taxxa, iżda d-dritt tar-reġistru għaż-żewġ istanzi jitħallas mill-appellat Parnis England. U hekk tirrevoka fil-meritu u rriformat fil-kap ta' l-ispejjeż issentenza appellata.