

11 ta' Jannar, 1957

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Sir L.A. Camilleri, Kt., LL.D., President;

Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. W. Harding, K.M. B.Litt., LL.D.

Antonio Cefai versus Annetta Zahra ne.

**Lokazzjoni — Board tal-Kera — “Occupation” — Manut —  
Art. 10(b) tal-Kap. 109**

*Il-frazi “for his own occupation” adoperata fil-Ligi tal-Kera ma tfisserx necessarjament illi s-sid, li jkun irid jiehu lura taħt idejeh il-fond tiegħu mikri lil hadd ieħor, ikun iridu għall-abitazzjoni; u l-kelma “occupation” ma tlimitax għall-abitazzjoni l-użu li jkun irid jagħmel mill-fond meta jieħdu taħt idejeh. Għaldaqstant, id-dritt tas-sid, li jitlob ir-ripreża ta' pussess tal-fond tiegħu jikkompeti lilu mhux biss meta jridu biex jużah għall-abitazzjoni, imma anki meta jridu għal skopijiet oħra, bħal ma huwa dak ta' hanut.*

*Konsegwentement, it-talba tussid biex jirriprendi l-pussess tal-fond ma ssiha ostakolu jil-fatt li t-talba tiegħu tkun bazata fuq il-motiv li l-fond iridu biex jużah bħala hanut.*

Il-Qorti;—Fuq ir-rikors ta' Antonio Cefai quddiem il-Board li jirregola l-Kera, fejn talab sabiex jiehu lura taħt idejeh il-fond li jinsab il-Marsa, Balbi Street numru 9, mikri lill-intimata Zahra nomine, u dan peress li jridu għaliegħ, u offra bħala “alternative accomodation” il-fond numru 109 Triage San Pawl, Marsa;

Rat id-deċiżjoni mogħtija minn dak il-Board fit-13 ta' Ottubru 1956, li biha giet respinta t-talba, bl-ispejjeż; wara li kkunsidra;

Illi l-Ordinanza XXI tal-1931 tikkontempla żewġ każi li fihom is-sid jew il-lokatur jista' jigi awtorizzat mill-Board biex ma jgeddidx il-kiri tal-fond, u ċjoè, jekk huwa jkun obligat jagħmel, jew għandu raġuni tajba biex jagħmel, xi tibdil jew xogħolijiet li ma humiex tiswijiet ordinarji (art. 5 Ordinanza citata), u fit-tieni ipotesi kontemplata mill-art. 10 tal-istess Ordinanza, (a) jekk l-inkwilin fil-kors tal-kiri

ta' qabel ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx eżegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond kien għe lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera, u (b) jekk sid il-kera jkun irid il-fond (barra minn ħanut) għaliegħ innifsu ("for his own occupation"), jew għal axxendent jew dixxendent tiegħu, mid-demm jew bi żwieg, jew għal ħuh jew għal oħtu, u.....";

Illi, għalkemm it-test malti jista' jħalli xi dubju dwar l-interpretazzjoni li għandha tingħata lill-kelmiet "għaliegħ innifsu", id-diċitura ngliza teskludi assolutament dana d-dubju, u tfigħer kif għandhom jiġu nterpretati dawk il-kliem. Infatti, it-test ingliz jgħid, bl-iżjed mod esplicitu:—"If the lessor requires the premises (other than a shop) for his own occupation, etc.". Il-kelma "occupation" ma tistgħax, bl-ebda sforz tal-immaginazzjoni, tiġi estiza għall-użu ta' fond bħala ħanut; u kieku l-legislatur ried jagħti dritt iżjed estiz lill-lokatur, ma kienx juża l-kelma "occupation", imma dik aktar generika "for his own use";

Illi dina l-interpretazzjoni tinsab korroborata mill-proviso tal-istess artikolu 10(b) citat, fejn jingħad:—"That the existence of alternative accomodation shall not be a condition for the grant by the Board of permission to recover possession of premises under this paragraph of this section, where the Board is satisfied, having regard to all circumstances of the case, including any alternative accomodation available for the landlord or for the tenant, that greater hardship would be caused by refusing permission for this recovery of possession than by granting it". Kif jidher, il-legislatur jikkellem dejjem fuq l-okkupazzjoni ta' fond għall-fini ta' abitazzjoni, u mhux għal skopijiet oħra; u dana huwa evidenti, għaliegħ il-liġi għandha bħala skop prinċipali li tirrimedja għall-inkonvenjenti li jinholqu min-ħabba l-iskarsezza ta' djar għall-abitazzjoni, u mhux ta' fondi li għandhom destinazzjoni oħra;

Illi, kif għe rilevat iżjed il-fuq u registrat bil-verbal tal-

15 ta' Settembru 1956, ir-rikorrent ma jridx il-fond għall-okkupazzjoni tiegħu u tal-familja tiegħu imma, biex jagħmlu hanut — dak li mhux permess mill-liġi;

Rat ir-rikors tal-imsemmi Antonio Cefai quddiem din il-Qorti, fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi tiġi milqugħa t-talba tiegħu; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimata nomine;

Ikkunsidrat;

Illi l-appellant hassu aggravat bis-sentenza appellata għaliex jippretendi li l-Board interpreta hażin id-dispożizzjoni tal-art. 10 (b) tal-Ordinanza XXI tal-1931 (Kap. 109), billi l-kelma "occupation" fit-test ingliż ma għandhiex ikollha sinifikat ristrett u limitat biss għall-abitazzjoni, imma għandha jkollha sinifikat lat, li jestendi għal kwalunkwe użu da parti tas-sid;

Ikkunsidrat;

Illi l-liġi fuq imsemmija (Ordinanza Nru. XXI tal-1931) hija ta' natura eċċezzjonali, derogatorja għall-liġi generali, u bhala tali l-limitat id-drittijiet tas-sid u tal-lokatur fil-każi fl-istess liġi kontemplati. Dik il-limitazzjoni, però, ma tistgħax tiġi estiza jew interpretata estensivament, billi, kif ingħad, dik il-liġi għandha tiġi nterpretata restrittivament, minhabba n-natura eċċezzjonali tagħha;

Illi l-liġi (art. 9) tibda biex tgħid li, biex il-lokatur ikun jista' jirriprendi l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-lokazzjoni, ikollu bżonn il-permess tal-Board; iżda jekk il-fond ikun hanut, dak il-permess ma jiġix lilu mogħti hliel fil-każ kontemplat fl-art. 10 (a) tal-istess liġi. Jinsab ukoll stabbilit li l-Board għandu jagħti dak il-permess jekk sid il-kera jkun irid il-fond (barra minn hanut) għaliegħ in-nifsu ("for his own occupation" fit-test ingliż), jew għal axxendent jew dixxendent tiegħu, mid-demm jew bi żwieġ, jew għal hu, jew għal oħtu, u....." — art. 10 (b). Il-Board irritjena li l-kliem "for his own occupation" fit-test ingliż għandhom jiġu nterpretati fis-sens li dik l-okkupazzjoni tkun meħtieġa għall-abitazzjoni, u mhux għal skopijiet oħra;

Ikkunsidrat;

Illi l-kliem "for his own occupation" ma jfissrux neċessarjament li s-sid ikun irid il-fond għall-abitazzjoni. Il-kelma "occupation" tfisser "the act of taking possession", u "occupation, even actual occupation, does not necessarily mean residence" (Stroud's Judicial Dictionary, Vol. 3, page 1955). "Occupant and occupation are always in law taken for an actual possessor" (ibid. page 1960). Burrows (Words and Phrases Judicially Defined, Vol. 4, page 12), fuq l-"occupation of property", jgħid li "occupation means that the owner is in actual physical enjoyment of the house, property or estate, by himself, his agents or servants. Strictly speaking, occupation by the owner cannot include the case of subtenants, for the actual occupation is in them. A limited form of occupation is residence, which involves the dwelling for some period of the year on the premises personally of the owner or his family, or alternatively, at least, of his domestic servants" (Martin Estates Co. Ltd. v. Watt & Hunter (1925), N.I. 79, per Moore, L.J. at page 85);

Mill-premess, għalhekk, jidher li ma hemm ebda differenza bejn it-test malti ("ikun irid il-fond għaliegħ in-nif-su") u t-test ingliż ("for his own occupation"), billi bil-kelma "occupation" għandha tiftiehem ir-ripreża ta' pussess tal-fond mingħajr il-limitazzjoni kontenuta fl-interpretazzjoni magħmula bis-sentenza appellata — limitazzjoni li ma tirrizultax mill-liġi, u li ma tistax tiġi est-za biex iżjed tidderoga għad-drittijiet ta' s-sid mħabba n-natura eċċezzjonali tal-istess liġi;

Ikkunsidrat;

Illi, billi din il-Qorti ma taqbelx mal-interpretazzjoni kontenuta fis-sentenza appellata, l-istess sentenza għandha tiġi revokata, u l-atti jiġu rinviġati lill-Board biex jieħu konjizzjoni tat-talba tar-rikorrent Antonio Cefai, għalkemm irid il-fond fl-istess rikors imsemmi biex jużaħ bħala hanut;

Għaldaqshekk;

Tilqa' l-appell, billi tirrevoka s-sentenza appellata; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellata Annetta Zahra;

U għall-finijiet fuq indikati tordna li l-atti jigu rinwijati lill-Board.

---