**1 ta' Frar, 1960**

**Imħallfin:—**

**Is-S.T.O. Prof. A.J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President;**

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

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

Edgar Caruana Montaldo, A. & C. E.

*versus*

Joseph Vella

**Lokazzjoni — Board tal-Kera — Uffiċċju — "Alternative Accomodation".**

*Il-fatt li post jiġi mikri għall-abitazzjoni ("dwelling house") ma jfisserx li għandu jservi biss għall-irqad u fejn wieħed jiekol. Jekk l-inkwilin għandu bżonn ta' studju jew uffiċċju fejn jeżerċita l-professjoni jew l-arti tiegħu, dan għandu jitqies ukoll biex wieħed jara jekk il-post offert bħala "alternative accomodation" huwiex "suitable" jew le.*

*Fil-qies tal-"hardship" tas-sid ma għandhiex tittieħed konsiderazzjoni tal-fatt illi hu jkun nefaq ħafna flus biex akkwista l-fond li jitlob li jieħu lura, u l-fatt li huwa jkun akkwistah biex imur joqgħod fih. Kieku kellu jiġi ritenut illi sid, sempliċement għaliex ikun nefaq kapital rilevanti fl-akkwist*

*tal-fond, ikun jista' jirriprendi pussess tal-fond minħabba f'daqshekk, il-konsegwenza ikun illi kull min għandu ħafna flus u jista' jinvestihom fl-akkwist ta' fond (anki jekk il-valur intrinseku tiegħu ma jkunx korrispondenti għan-nefqa), jiġi avvantaġġjat u preferit bi skapitu ta' dawk li ekonomikament ikunu anqas fortunati. Min jakkwista fond li jkun okkupat, jakkwistah bħala suġġett għall-kirja favur l-inkwilin, u għar-restrizjonijiet li minnha jiġu skond il-liġi magħmula għall-protezzjoni tal-kerrej.*

Il-Qorti:— Rat is-sentenza preċedenti tagħha tat-2 ta' Marzu 1959, li biha ġiet miċħuda l-eċċezzjoni sollevata mill-appellat tal-inappellabbilità tas-sentenza tal-Board li Jirregola l-Kera tas-7 ta' Jannar 1959, u ġie ordnat li l-kawża titkompla fil-meritu;

Rat id-digriet tagħha tal-5 ta' Ġunju 1959, li bih ġie nominat il-Professur John Gatt bħala perit espert biex jirrelata dwar l-eżistenza o meno ta' umdità fil-fond offert bħala "alternative accomodation", u, fil-każ li dik l-umdità teżisti, biex jgħid f'liema grad;

Rat id-digriet l-ieħor tagħha tal-15 tal-istess xahar, li bih l-inkarigu tal-perit espert ġie estiż fis-sens li jagħmel l-istess verifiki anki fil-post attwalment detenut mill-appellant;

Rat ir-relazzjoni ta' dak il-perit . . . . . . ;

*Omissis;*

Ikkunsidrat;

L-appellat ġa darb'oħra talab biex jirriprendi pussess tad-dar mikrija lill-appellant u abitata minnu, u kien offra lill-istess appellant bħala "alternative accomodation" l-istess fond li qed joffri issa. F'dik l-okkażjoni preċedenti t-talba tal-appellat preżenti kienet ġiet miċħuda b'sentenza tal-Board li Jirregola l-Kera tal-5 ta' Diċembru 1956, għaliex il-fond offert bħala "alternative accomodation" kien ġie ritenut mhux "reasonably suitable" għall-appellant

preżenti, la bħala daqs u lanqas bħala sura, u fil-paragun tal-"hardship" tal-parti l-waħda u l-oħra ġie ritenut illi dak tal-appellant, kieku kellu jiġi żgumbrat, kien ikun akbar minn dak tal-appellat jekk it-talba tiegħu biex jieħu taħt idejh il-fond tal-appellant tiġi miċħuda;

Fuq appell li kien sar minn dik is-sentenza kien ġie deċiż minn din il-Qorti illi l-istess sentenza ma kienetx appellabbli;

Min dak iż-żmien l-hawn, l-appellat għamel diversi miljoramenti fil-fond offert bħala "alternative accomodation" bi spiża konsiderevoli, b'mod illi l-inkonvenjent kbir li qabel kien jeżisti, konsistenti fl-umdità tal-pjanterren, l-aktar il-kamra ta' barra u taħt it-taraġ, ġie (kif jirriżulta mill-perizja tal-Professur John Gatt) rimedjat għal kollox. Oltre dan, minn dak iż-żmien l-hawn il-familja tal-appellant naqset b'persuna waħda, peress illi waħda mit-tfal bniet tiegħu żżewġet u marret toqgħod għaliha;

B'dan kollu, il-Qorti, wara li rriflettiet sewwa, hi ta' fehma illi l-"alternative accomodation" offerta baqgħet mhux "reasonably suitable" għall-appellant għal dak li hu "extent". Infatti, . . . . . . .;

*Omissis;*

Kif osservat din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Novembru 1953, fil-kawża "Gauci vs. Grech" (Vol. XXXVII-I-384), "il-fatt li post jiġi mikri għall-abitazzjoni ("dwelling house") ma jfisserx li għandu jservi biss għall-irqad u fejn wieħed jiekol. Jekk l-inkwilin għandu bżonn ta' studju jew uffiċċju għall-eżerċizzju tal-professjoni jew arti tiegħu, dan għandu jitqies ukoll biex wieħed jara jekk il-post offert bħala "alternative accomodation" hux "suitable" jew le. Issa, jekk fil-fond offert l-appellant juża bħala uffiċċju l-kamra żgħira fil-pjan terren, li issa, bid-diviżjoni li saret mill-appellat, ġie kamra laterali, ma jibqa' ebda kamra oħra ħlief waħda biss, li trid tiġi wżata bħala kamra tal-ikel. B'hekk l-appellant ikun għal kollox fl-impossibbiltà li jkollu dawk l-ambjenti l-oħra li huma ugwali u raġ-

jonevolment dovuti għal familja tal-appellant, u li din issa għandha fil fond fejn joqgħodu;

In vista ta' din il-konklużjoni li waslet fiha l-Qorti, irid isir il-paragun tal-"hardship" rispettiv;

Il-familja tal-appellant tikkonsisti biss . . . . . Minn dan il-punt di vista, għalhekk, l-appellat ma għandu ebda "hardship"; u anzi l-pożizzjoni tiegħu f'dan ir-rigward hi issa wisq aħjar minn dik li kienet fiż-żmien tal-kawża l-oħra preċedenti meta hu kien għadu jokkupa post li kien jikri "furnished" bil-kera ta' £10 fix-xahar. Ir-raġunijiet l-oħra ta' "hardship" imsemmijin mill-appellat fix-xhieda tiegħu fol. 3 et seq. ma jipparagunawx mal-"hardship" veru tal-appellant kieku kellu jiġi żgumbrat minn fejn qed joqgħod. Hu kien ikun kostrett ibiegħ jew ineħħi parti ġmiela mill-mobbli li għandu. Barra minn dan, il-mara tal-appellant, kif jidher miċ-ċertifikat fol. 9, hija serjament marida b'qalbha, oltre artrite kronika, li għalihom hu wisq kontro-indikat it-tlugħ tat-taraġ . . . . . ;

Fil-qies tal-"hardship" tal-appellat il-Qorti mhix qegħdha tieħu ebda konsiderazzjoni tal-fatt illi hu nefaq ħafna flus biex akkwista l-fond mitlub, u akkwistah biex jmur joqgħod fih hu. Il-Qorti taqbel għal kollox ma' dak li fuq dan il-punt ġie osservat fis-sentenza tal-Board fil-kawża preċedenti, fis-sens illi "kieku kellu jiġi ritenut illi sid, sempliċement għaliex ikun nefaq kapital rilevanti fl-akkwist ta' fond, ikun jista' jirriprendi l-pussess tal-fond minħabba f'daqshekk, il-konsegwenza tkun li kull min għandu ħafna flus u jista' jinvesti flus fl-akkwist ta' fond (anki jekk il-valur intrinseku tal-fond ma jkunx korrispondenti għan-nefqa), jiġi avvantaġġjat u preferit bi skapitu ta' dawk li ekonomikament ikunu anqas fortunati". L-appellat, meta akkwista l-fond mitlub, kien jaf li kien okkupat mill-appellant, u akkwistah suġġett għal dik il-kirja u għar-restrizzjonijiet li minnha jiġu skond il-liġi magħmula għall-protezzjoni tal-kerrej;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tilqa' l-appell tal-

imsemmi Joseph Vella, tirrevoka s-sentenza appellata, u tiċħad it-talba tal-appellat biex jieħu pussess tad-dar in kwistjoni. Bl-ispejjeż kontra l-appellat.