

25 ta' April, 1960

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony 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.

Colin D. Jensen ne.

versus

Grazia Mejlaq et.

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

*Il-Board tal-Kera għandu jagħti l-permess lis-sid tal-fond mikri
 b'leż jirriprendi pussess tiegħu fl-imien u-kiri, fost każi oħra,
 meta s-sid ikun trid u-fond (barra minn hanut) għall-
 okkupazzjoni tiegħu jew dik ta' xi arrendent jew dixren-
 dent tiegħu fis-sens tal-liġi, u purkè l-Board ikun woddisfatt
 illi għall-kerref ikun hemm “available” post ieħor li jkun
 adattat għalhekk għal dak li hu sura, kobor, u prossimità*

ghall-post tax-xoghol tal-kerrej. Liema kondizzjoni tista' tiġi dispensata jekk, meħuda konsiderazzjoni taċ-ċirkustanzi kollha, il-Board ikun soddisfatt illi sid il-kera jbati "hardshtp" akbar jekk ma jleħux il-fond lura mill-i sbatt l-kerrej jekk jieħdu.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Board li Jirregola l-Kera biex jiġi awtorizzat jieħu taht idejh il-fond nru. 6 Britannia Street, Valletta, billi jridu għall-użu tas-soċjetà minnu rappreżentata, fil-waqt li l-intimati għandhom fejn joqgħodu;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dak il-Board tal-4 ta' Frar 1960, li biha, prevju r-rigett tal-eċċezzjonijiet tal-intimati, iddeċieda billi laqa' t-talba, u għall-fini tal-iżgumbrament ta' żmien xahrejn mid-data tas-sentenza; spejjeż bla taxxa; wara li kkunsidra;

Dwar l-ewwel eċċezzjoni, li din mhix sostenibbli, għaliex.....;

Dwar it-tieni eċċezzjoni, anki din ma hix sostenibbli; għaliex il-liġi (art. 10(b) Kap. 109) tagħti d-dritt għar-ripreża tal-fond meta s-sid ikun iridu għall-okkupazzjoni tiegħu (fit-test malti "għalih innifsu"), u ma tużax il-kelma "abitazzjoni"; għalhekk anqas din l-eċċezzjoni ma hi fondata;

Dwar it-tlet eċċezzjoni, irriżulta.....;

Omissis;

Rat ir-rikors li bih l-imsemmija Grazia Mejlaq u Maria Buttigieg appellaw minn dik is-sentenza, u talbu li tiġi revokata fejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet tagħhom u laqgħet it-talba tal-appellat nomine, u dan billi tiġi miċħuda dik it-talba u jiġu milqugħa dawk l-eċċezzjonijiet, senjatement dik preliminari rigwardanti l-illegittimità tal-persuna tal-appellat nomine, u tnejn l-oħra relattivi għall-meritu; u tiġi riformata l-istess sentenza fejn wahhlet lilhom l-ispej-

jeż mingħajr taxxa, billi jiġi deciż li l-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi jbatihom l-appellat nomine;

Omissis;

Rat il-verbal tal-4 ta' Marzu 1960 (fol. 41), minn fejn jidher li Dr. Edoardo Magri għall-appellanti ma jinsistix fuq l-eċċezzjoni ta' il-leġittimità tal-persuna msemmija fil-proċess;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Bħala fatt ma hemmx kwistjoni illi l-appellati jridu jieħdu pussess tal-fond mikri lill-appellanti, mhux għall-abitazzjoni, iżda għall-użu tal-azjenda ta' stamperija ġes-tita minnhom. Mhabba f'dan, l-appellanti jsostnu illi l-Board ma setgħax jawtorizza n-nuqqas ta' rilokazzjoni tagħhom, għax il-liġi għandha tiġi nterpretata fis-sens illi s'id il-kera jista' jieħu lura l-pussess tal-fond taħt il-paragrafu (b) tal-art. 10 tal-Kap. 109 Ed. Riv. fil-każ biss illi hu jkun irid il-fond biex jokkupah hu jew il-graba hemm imsemmija "għall-abitazzjoni";

Fil-fehma tal-Qorti, din is-sottomissjoni tal-appellanti ma tistgħax tiġi milqugħa. Skond l-imsemmi paragrafu, il-Board għandu jagħti permiss lis-sid biex jirriprendi pussess tal-fond fi tmiem il-kiri. "if the lessee requires the premises (other than a shop) for his own occupation or for that of his ascendants or descendants, whether by consanguinity or affinity, or of a brother or sister", u purkè jkun jeżistu ċerti kondizzjonijiet introdotti bl-emenda li saret bl-Ordinanza XXI tal-1942, li dwarhom jiġi kommentat aktar tard;

Fit-test taljan antik, il-kliem korrispondenti għal dak fuq sottolineat kien "per la propria occupazione o per quella ecc.";

Fit-test malti jinġhad:— "Jekk sid il-kera jkun irid

il-fond (barra minn hanut) ghalih innifsu jew ghal axxen-
dent jew dixxendent tieghu, eċċ.”;

Kwazi biżżejjed jinghad, biex tiġi rilevata d-differenza, illi din id-dispożizzjoni, bhal liġi kollha li fiha hi kontenuta, kienet giet largament modellata fuq il-legislazzjoni ngliza, li fiha d-dispożizzjoni korrispondenti li taghti dritt lill-lokatur jirriprendi pussess ta' fond mikri ghax iridu ghalieħ jew ghal ċerti qraba jew dipendenti tieghu, kienet tirrikjedi illi huma jkollhom bżonnu “for occupation as a residence”. Din il-kwalifika tal-aħħar giet ommessa fill-liġi tagħna; u dan sar apposta;

Infatti, din il-liġi ghad-differenza ta' dik nru. XVI tal-1944, ma tirrigwardax biss “dwelling houses”, iżda “premises” in ġenerali; liema kelma hi definita fl-artikolu 2 bhala li tfisser “any urban immovable property”. Fond urban jista' jkun dar tal-abitazzjoni, jista' jkun “hanut” fit-termini tad-definizzjoni statutorja. u jista' jkun fond li la hu l-wahda u lanqas l-iehor, bhal, per eżempju, sempliċi remissa, garage privat, eċċ.;

Bl-imsemmi paragrafu (b) tal-art. 10, sid il-kera gie abilitat li jista' jieħu pussess ta' kull xorta ta' fond (tant l-art. 9 kemm dak il-paragrafu jsemmu “premises”). Hlief hanut, jekk ikun jeħtieġu għall-“okkupazzjoni” tieghu jew ta' grabatu. Mill-fatt stess li dan hu hekk. ċjoè illi sid il-kera jista' jieħu lura pussess ta' fond. bhal. per eżempju. garage, remissa eċċ. (li mhumiex adatti u, “ex hypothesi” ma humiex meħtieġa għall-abitazzjoni. kif sa mill-bidu nett u s'issa l-liġi giet dejjem applikata mill-Board u mill-Qorti). jidher ċar illi sid il-kera ma hemm bżonn ikun jeħtieġhom għall-abitazzjoni;

Il-kelma “occupation”. per sè ma tfisserx neċessarjament abitazzjoni, imma tfisser ġenerikament pussess attwali, detenzjoni u dgawdija;

Del resto, il-kwistjoni li qed tiġi diskussa ġa kienet darb'ohra quddiem din il-Qorti, u deċiża fis-sens li qiegħed

jinghad (App. Civ. "Antonio Cefai vs. Annetta Zahra ne.", 11 ta' Jannar 1957);

Qabel l-emenda tal-1942 ġa fuq imsemmija, il-pożizzjoni kienet din, illi, meta sid il-kera kien jirrikjedi l-fond, sija dar tal-abitazzjoni sija fond ta' xort'oħra, purkè mhux "ħanut", hu kellu d-dritt jitlob li jieħdu lura fi tmiem il-lokazzjoni, basta kien jipprova — u din kienet l-unika kondizzjoni — illi hu kien jeħtieġ il-fond biex jokkupah hu jew xi hadd mill-qraba speċifikati, "hu x'inhu l-użu li kien ser jagħmel minnu";

Bl-Ordinanza XXI tal-1942, minħabba xi abbużi li l-Gvern deherlu li kienu qegħdin isiru minn dan id-dritt, in vista tal-iskarsezza li kienet dejjem tikber tal-bini, dak id-dritt ġie subordinat għal kondizzjoni oħra, ċjoè illi l-Board ikun soddisfatt li jkun hemm "available" għall-kerrej "alternative accomodation" raġjonevolment adatta għall-mezzi tiegħu u bħala kobor u sura u prossimità għall-post tax-xogħol; liema kondizzjoni ġdida tista' tiġi dispensata jekk, meħuda konsiderazzjoni ta' ċirkustanzi kollha, il-Board ikun soddisfatt illi sid il-kera jbati "hardship" akbar jekk ma jieħux il-fond lura milli jbati l-kerrej jekk jieħdu;

Dan ifisser illi d-dritt tas-sid li jieħu lura l-fond meta jeħtieġu għall-okkupazzjoni tiegħu, hu x'inhu l-użu, baqa'; izda bil-limitazzjoni ġdida mposta minn dik l-Ordinanza;

Fil-każ preżenti, ġie suffiċjentement pruvat illi s-soċjetà appellata għandha bżonn il-fond mikri lill-appellanti biex tokkupah hija ċjoè biex iżzidu mal-bini tagħha adjaċenti okkupat u użat bħala stamperija, għax għax-xogħol li għandha u n-nies li timpjega hi teħtieġ aktar kobor. Il-kondizzjoni l-oħra hi soddisfatta wkoll; għaliex jirriżulta, speċjalment mix-xhieda tal-Avukat Dr. Ganado, illi hemm "available" għall-appellanti dar oħra għall-abitazzjoni tagħhom li fil-fehma tal-Qorti hi "reasonable suitable" taħt l-aspetti kollha kontemplati mill-liġi. Dan lanqas hu konstatat mill-appellanti;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeċidi billi tiċhad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi (biex jiġi kemm jista' jkun evitat lill-appellanti preġudizzju kbir) iż-żmien għall-iżgumbrament ikun ta' sitt xhur u jibda iġhaddi mil-lum. L-ispejjeż, anki ta' din l-istanza, jibqgħu bla taxxa.
