13 ta' Ottubru, 1961

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.

Mosè Cachia

versus

Carmelo Schembri

Lokazzjoni — Bord tal-Kera — "Alternative Accomodation" — Kwistjoni ta' Dritt — Appell.

Il-kwistjoni jekk is-"suitability" ta' fond offert bħala "alternative accomodation" tistgħax tiġi determinata merament billi l-fond offert jiġi paragunat mal-fond attwalment okkupat mill-kerrej, jew pjuttost għandhiex titqies oġġettivament fiha nnfisha skond il-kriterji msemmijin fil-liġi, hija kwistjoni legali, li tirrendi appellabbli s-sentenza tal-Bord tal-Kera li tkun iddeċidietha.

In kwantu għall-meritu tal-kwistjoni, kriterju simili mhuwiex legalment korrett. Meta l-bażi għall-iżgumbrament tal-kerrej hija l-"availability" tal-fond offert bħala "reasonably suitable" jeħtieġ li din l-"accomodation" tkun "reasonably suitable" fiha nnfisha, u mhux merament fil-konfront tad-dar okkupata. Is-sempliċi fatt illi l-"alternative accomodation" ma tkunx agħar mid-dar okkupata ma jirrendihiex

"reasonably suitable", dejjem għall-finijiet ta' din l-indaġini; dak il-fatt jista' jkun element li jitqies fl-eżami tal-"hardship", iżda dik hija indaġini oħra. Dak li l-liġi teħtieġ hu illi. fl-apprezzament tal-Bord, l-"alternative accomodation" tkun raġjonevolment adatta għall-kerrej u għall-familja tiegħu taħt l-aspetti kollha li tikkuntempla l-liġi; jekk dan ma jkunx oġġettivament il-każ, allura t-talba tassid għall-iżgumbrament tal-kerrej ma tistgħax tiġi milqugħa fuq "dik" il-bażi, imma jeħtieġ isir il-paragun tal-'hardship" rispettiv tal-partijiet.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jiġi awtorizzat jirriprendi pussess tal-fond 4 Mqabba Road, Żurrieq billi jridu għat-tifla tiegħu;

Rat is-sentenza ta' dak il-Bord tat-28 ta' Marzu 1961, li biha ddeċieda billi laqa' t-talba, purkè ikun hemm "available" għall-intimat il-fond 68 Carmel Street, Żurrieq, bil-kera ta' £11 fis-sena għal żmien erbgħa snin; liema terminu jkun biss a favur tal-intimat; u għall-fini tal-iżgumbrament ta' żmien sal-aħħar ta' April 1961; bl-ispejjeż bla taxxa; wara li kkunsidra;

Il-familja tal-intimat tikkonsisti fih u fil-mara u sebgħat itfal . . . . Paragunat mal-fond okkupat, il-fond offert huwa "suitable" taħt l-aspetti kollha, u taħt ċerti aspetti aħjar ukoll. Rigward kera, ir-rikorrenti qal li jeżiġi bil-£11. . . . . . . ;

Rat ir-rikors li bih l-intimat appella minn dik is-sentenza, u talab li tiġi riformata, billi tiġi revokata fejn laqgħet it-talba għall-iżgumbrament u kkundannat lill-appellant iħallas l-ispejjeż tiegħu, u tiġi konfermata fejn ikkundannat lill-appellat iħallas l-ispejjeż tiegħu; billi hekk it-talba tal-appellat tiġi miċħuda bl-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Fuq l-eċċezzjoni tal-inappellabbilità;

Fil-fehma tal-Qorti, din l-eċċezzjoni mhix fondata. L-appellant qiegħed jimpunja l-korrettezza tal-kriterju adoperat mill-Bord fl-eżami tas-"suitability" o meno tal-"alternative accomodation". Il-kwistjoni sollevata bl-appell hi jekk skond il-liġi s-"suitability" tistgħax tiġi determinata merament billi l-"alternative accomotion" tiġi paragunata mal-fond attwalment detenut mill-kerrej, kif fis-sentenza appellata għamel il-Bord, jew inkella għandhiex titqies oġġettivament fiha nfisha skond il-kriterji msemmija fl-istess liġi. Din hi kwistjoni legali, li tirrendi s-sentenza tal-Bord appellabbli;

Għalhekk, il-preġudizzjali tal-inappellabbilità hi miċħuda; bl-ispejjeż kontra l-appellat;

Ikkunsidrat, fil-meritu;

Skond il-liġi, biex talba għar-ripreża ta' pussess ta' dar mikrija tista' tiġi akkordata mill-Bord għar-raġuni li hemm "available" għall-kerrej "alternative accomodation", jeħtieġ illi l-Bord ikun soddisfatt illi din l-"alternative accomodation" tkun "reasonably suitable to the means of the tenant and his family as regards extent, character, and proximity to place of work (if any);

Fil-każ preżenti, dwar din il-kwistjoni tas-"suitability" tal-"alternative accomodation" offerta, il-Bord fis-sentenza appellata qal hekk: "Paragunat mal-fond okkupat, il-fond offert huwa "suitable taħt l-aspetti kollha, u taħt ċerti aspetti aħjar ukoll". Xejn iżjed;

Fil-fehma tal-Qorti, dan il-kriterju mhux legalment korrett. Meta l-bażi għall-iżgumbrament tal-kerrej hija l-"availability" ta' "alternative accomodation" li hi "reasonably suitable". jeħtieġ. fil-fehma tal-Qorti, li din l-"accomodation" tkun "reasonably suitable" fiha nnfisha. u mhux merament fil-konfront tad-dar okkupata. Jista' jingħata l-każ illi d-dar okkupata tkun fil-fatt wisq akbar u aħjar, u orħos mill-"alternative accomodation". Dan biss ma jeskludix, għall-finijiet ta' "din" l-indaġini, illi l-"alternative

accomodation" titqies "reasonably suitable" jekk għas-sodisfazzjon tal-Bord "tassew hi tali fiha nnfisha", bħala daqs, sura, kera, eċċ.;

Bl-istess mod, is-sempliċi fatt illi l-"alternative accomodation" ma tkunx agħar mid-dar okkupata ma jirrendihiex fiha nnfisha "reasonably suitable", dejjem għall-finijiet ta' din l-indaġini. Dak il-fatt jista' jkun element li jitqies fl-eżami tal-"hardship"; iżda dik hi indaġini oħra;

Id-dar okkupata tista', f'każ partikulari, tkun żgħira jew skomoda jew xort'oħra inadatta għall-kerrej; b'dan kollu hu jippreferixxi jibqa' fiha milli jmur fl-"alternative accomodation". Biex, skond "din" id-dispożizzjoni, hu jista' kontra l-volontà tiegħu jiġi żgumbrat minn dik id-dar, mhux biżżejjed li l-"alternative accomodation" ma tkunx agħar, jew forsi tkun anki xi ftit aħjar taħt ċerti aspetti. Dak li l-liġi teħtieġ hu illi, fl-apprezzament tal-Bord, tkun tassew raġjonevolment adatta għalieh u għall-familja tiegħu fl-aspetti kollha li tikkontempla l-liġi. Jekk dan mhux oġġettivament il-każ, allura t-talba tas-sid ma tistgħax tiġi milqugħa fuq "dik" il-bażi, u jeħtieġ isir il-paragun tal-"hardship" rispettiv;

Ikkunsidrat;

Ġa ladarba l-kriterju legali adoperat mill-Bord hu, fil-fehma tal-Qorti, skorrett, irid isir l-eżami tal-fatti fil-meritu;

Din il-Qorti ma jidhrilhiex illi l-fond offert bħala "alternative accomodation" hu raġjonevolment adattat bħala kobor għall-appellant u l-familja tiegħu ta' disgħa minn nies, kważi kollha kbar. Kif jidher mid-deskrizzjoni tiegħu magħmula mill-perit tal-Bord, dan il-fond ma joffrix aktar minn żewġ kmamar għall-irqad;

Jibqa' għalhekk li jiġi eżaminat il-"hardship". Bħala tqassim, il-fond okkupat jidher li hu aktarx aħjar; bħala daqs totali mhux anqas iżgħar. Il-kera hu anqas, għalkemm l-appellat offra li ma jeżiġix kera għola għal erbgħa snin;

L-appellat irid jieħu l-fond għat-tifla tiegħu miżżewġa, li barra r-raġel għandha biss żewġt itfal. Fejn toqgħod issa hu kbir biżżejjed għaliha, u xejn ma ntqal li tinsab akkomodata ħażin. Ir-raġuni li semma l-appellat biex jiż-gombra lill-appellant hi biss li t-tifla tkun aktar viċin tiegħu, u b'hekk jevitaha minn xi inkwiet li għandha mal-ġirien. Issa, mix-xhieda tar-rikorrent stess jirriżulta illi t-tifla tiegħu f'dan l-inkwiet ma daħlet xejn. Fi kwalunkwe każ, l-appellat kellu post battal ieħor għad-dispożizzjoni tiegħu, li hu aktar viċin tiegħu mill-post in kwistjoni, u t-tifla stess kellha wkoll post tagħha, li ħaditu b'ċens, u li meta għamlet il-kuntratt kien battal, u l-Housing ħadulha, kważi żgur, għax ma okkupatux hi;

F'dawn iċ-ċirkustanzi, il-"hardship" tal-appellat ma jkunx akbar jekk tiġi miċħuda t-talba tiegħu minn dik tal-appellant jekk dik it-talba tiġi milqugħa;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata in kwantu laqgħet it-talba tal-appellat u waħħlet lill-appellant bl-ispejjeż tiegħu, billi minflok tiċħad dik it-talba; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat.