27 ta' Novembru, 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. H. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Deċiża fil-meritu fl-4 ta' Mejju, 1962.

Charles Lowell

versus

Victor Pace De Cesare

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

Sentenza tal-Bord tal-Kera fejn dak il-Bord eżiġa illi, għall-finijiet tal-"hardship" skond il-proviso, l-"alternative accomodation" li jkun hemm "available" għall-kerrej jeħtieġ li tkun "suitable" bl-istess mod li hu rikjest taħt id-dispożizzjoni ġenerali, mhix legalment sewwa; u hija appellabbli.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord tal-Kera biex jiġi awtorizzat jirriprendi pussess tal-fond 27 Lower Victoria Terrace, Sliema, billi hu ġie ntimat mill-proprjetarju tal-flat minnu okkupat li huwa għandu bżonnu bħala residenza tiegħu;

Rat is-sentenza ta' dak il-Bord tat-30 ta' Mejju 1961, li biha ċaħad it-talba, bl-ispejjeż bla taxxa stante ċ-ċirkustanzi tal-każ; wara li dak il-Bord ikkunsidra;

Illi d-dar in kwistjoni hija tal-mara tar-rikorrent, u dan jixtieq imur joqgħod fiha billi hija l-unika dar li jippossjedi; fejn joqgħod huwa top-flat u huwa jixtieq jevita t-taraġ billi jbati bl-uġigħat rewmatiċi, u biex ikollu dar aktar adatta għall-pożizzjoni tiegħu ta' Viċi-Konslu. Fir-rikors hemm indikat espressament il-motiv illi sid il-flat tar-rikorrent iridu biex imur joqgħod fih hu; però minn dan ma rriżulta xejn waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

Ir-rikorrent ma offra ebda "alternative accomodation",

għaliex isostni illi l-intimat għandu "available" għalieh diversi fondi fejn jista' jmur joqgħod;

L-intimat għandu l-mara u xebba. Għandu diversi djar, biċċa minnhom mikrija "furnished". Għandu wkoll dar "ta' Xbiex," li dwarha hemm lokazzjoni korrenti għal żmien twil; dar oħra mikrija lill-Gvern, u okkupata mill-Inland Revenue Department; u xi djar oħra li qegħdin mogħtija ċens. Ebda waħda minn dawn ma kienet "available" għall-intimat matul il-kawża; u f'ebda waħda minnhom ma seta' jmur joqgħod;

Għandu wkoll flat f'Rudolphe Street, Sliema, li jikrieh biex jerġa' jissullokah "furnished"; żewġ fondi 189 u 189A. Main Street, San Ġiljan, u tliet flats fin-numru 11 Tignè Terrace Sliema kollha mikrija "furnished", u kollha tbattlu u reġgħu nkrew waqt din il-kawża;

Fil-fehma tal-Bord, il-fondi 189 u 189A. huma "unsuitable" għall-intimat bħala daqs u bħala sura; it-tnejn huma ristretti ħafna, għandhom kmamar żgħar; wieħed minnhom, ċjoè 189 Main Street, għalkemm għandu ħafna kmamar, dawn huma kollha żgħar; għandu l-inkonvenjent illi mill-ewwel kamra trid tinżel għal sotterran. u li l-parti l-kbira tal-kmamar qegħdin fis-sotterran. L-ieħor, 189A. Main Street, għandu biss tliet ikmamar fl-ewwel pjan;

L-intimat għandu wkoll tliet flats Tignè Terrace, Sliema. Dawn il-fondi, meħuda separatament, huma żgħar għall-intimat. Huwa għandu bżonn żewġ kmamar tas-sodda, kamra tal-pranzu, salott, u studju billi jagħti l-lezzjonijiet privati tax-"short-hand"; u, kif sewwa qal, irid ikollu kamra għalieh. Issa, il-flats tal-pjan terren u fl-ewwel pjan għandhom biss erbgħa kmamar kull wieħed;

Jista' l-intimat jieħu żewġ flats: imma allura l-fondi ma jkunux "suitable" bħala sura, għaliex ikollu jitqassam f'żewġ fondi separati minn xulxin. bl-inkonvenjenza wkoll illi ikollu nies oħra barranin miegħu; divers kien ikun il-każ kieku l-flats kienu fl-istess pjan u setgħu jiġu mniffda. U dan apparti l-kwistjoni ta' sakrifiċċju finanzjarju kbir billi jkun qiegħed jitlef il-kera ta' żewġ flats f'daqqa;

Tibqa' l-alternattiva l-oħra, illi jieħu tliet flats; imma anki hawn il-fondi ma jkunux "suitable" għalieh, għaliex ikollu dar kbira żżejjed, u kwindi mhux "reasonably suitable" għalieh bħa'a "size" u "character"; u dan apparti t-telf ta' anki £500 fis-sena daqs kemm jirrendulu dawn id-djar, mentri l-liġi tgħid illi l-"alternative accomodation" għandha tkun "reasonably suitable" anki għal dak li huwa kera. Jekk l-intimat jista' jħallas aktar minn £50 kera, jew jitlef xi kera korrispondenti mill-postijiet li huwa jikri, ma jistax wieħed jippretendi illi huwa għandu jkun kostrett imur f'dar tiegħu b'telf ta' £500 fis-sena;

Il-fond ta' Rudolph Street jinsab fl-aħħar pjan, u minħabba t-taraġ huwa manifestament "unsuitable" għall-intimat u għall-mara tiegħu, u l-Bord ma rax in-neċessità li jiġi spezzjonat;

Kwantu għall-"hardship". il-Bord ma jarax li jkun akbar għar-rikorrent jekk it-talba tiġi miċħuda. Il-motiv prinċipali li hemm fir-rikors, li s-sid tal-flat fejn joqgħod ir-rikorrent iridu għalieh ma ġiex pruvat. Il-motivi l-oħra huma sekondarji. u ma humiex tant gravi illi jipprevalixxu għall-"hardship" li isofri l-intimat kieku jmur fi djar li ma jkunux "suitable" għalieh;

Rat ir-rikors li bih l-imsemmi Charles Lowell appella minn dik is-sentenza, u ta'ab li tiġi revokata fil-meritu, billi tiġi milqugħa t-talba tiegħu, u tiġi riformata fil-kap tal-ispejjeż billi l-ispejjeż kollha jiġu mwaħħla lill-appellant;

Omissis:

Ikkunsidrat;

Fil-fehma tal-Qorti. l-eċċezzjoni ma tidherx fondata. Jekk mhux ħaġ'oħra, il-Bord fl-aħħar parti tas-sentenza jidher li eżiġa illi għall-finijiet tal-paragun tal-"hardship" skond il-proviso. l-"alternative accomodation available" għall-kerrej jeħtieġ li tkun "suitable" bl-istess mod li hu rikjest taħt id-dispożizzjoni ġenerali. Dan ma hux legalment sewwa (ara Vol. XXXVII-I-176);

Għalhekk, bla ma hemm bżonn li jiġu nvestigati kwistjonijiet oħra, il-Qrati tiddeċidi billi tiċħad l-eċċezzjoni preliminari u tiddikjara s-sentenza appellabbli; bl-spejjeż kontra l-appellat; u tordna li l-kawża tkompli tiġi trattata filmeritu.