4 ta' Diċembru, 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.

Nazareno Farrugia *versus* Giuseppe Farrugia

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Razzett — Appell — Kwistjoni ta' Dritt

*Sentenza tal-Board tal-Kera li tafferma l-prinċipju illi, jekk l-intimat jiġi azzjonat biex jiżgombra minn fond mikri għandu għax is-sid għandu bżonnu għalieh, ma għandux jitqies, għall-finijiet tal-"hardship", il-fatt li huwa għandu razzett ukoll fejn joqgħod, u dan, "sic et simpliciter", għax id-detenzjoni tar-razzett tista' tiġi terminata, tafferma kwistjoni legali; u għalhekk dik is-sentenza hija **appellabbli.***

Dan il-prinċipju, mbgħad, ma hux aċċettabbli. Ma jistax jiġi ritenut ammissibbli l-prinċipju illi, meta l-intimat għall-iżgumbrament ikun jiddetjeni fond rustiku oltre l-fond li minnu ġie ntimat biex jiżgombra, allura "a priori", u ndipendentement minn konsiderazzjonijiet oħra, għandu jiġi eskluż senz'altro il-fattur ta' dik id-detenzjoni bħala "alternative accomodation" ,f'każ simili ,il-konsiderazzjoni ta' dik id-detenzjoni bħala "alternative accomodation" ma tistax tiġi "ipso facto" eskluża; imma għandha tiġi magħmula tiddependi miċ-ċirkustanzi partikulari tal-każ.

Il-Qorti; Rat ir-rikors li biħ Nazareno Farrugia talab quddiem il-Board li Jirregola l-Kera li jerġa jieħu taħt idejh il-post nri. 13 u 14 St. John Street, Mosta, mikri lill-intimat, peress li dan qiegħed iżomm il-post bil-mobbli biss, u s-sena kollha jgħix bil-familja tiegħu f'San Pawl il-Baħar, mentri hu għandu bżonnu għat-tifla tiegħu, li waslet għażżwieġ, u ma għandux postijiet oħra u lanqas sab fejn jikrilha;

Rat is-sentenza ta' dak il-Board tal-24 ta' April 1957, li biha ċaħad it-talba tar-rikorrent, u ordna li fiċ-ċirkustanzi tal-każ l-ispejjeż jibqgħu mingħajr taxxa; wara li kkunsidra;

Ir-rikorrent qiegħed jitlob li jerġa jieħu pussess tal-fond fuq imsemmi għax iridu għat-tifla tiegħu li sejra tiż-

żewweġ. Huwa ma offra ebda "alternative occomodation" lill-intimat, għax qal li dan qiegħed iżomm il-post bil-mobbli biss, u s-sena kollha jgħix bil-familja tiegħu San Pawl il-Baħar;

L-intimat, fix-xhieda tiegħu, ammetta illi fil-post imsemmi fir-rikors iżomm biss il-mobbli; martu tmur fih kull nhar ta' Ħadd, u jmorru fih meta martu jkollha xi tarbija u meta xi ħadd mill-familja tiegħu jimrad. Huwa qal illi flimkien mal-familja tiegħu hu jgħix San Pawl il-Baħar, li hu għandu f'idejh razzett flimkien ma' 45 tomna raba'; dan ir-razzett fih 27 kamra, li huwa juża għall-bhejjem, barra minn tiet għorof fuq, li jorqdu fihom huwa u l-familja tiegħu. Qal illi f'dan ir-razzett iżomm 24 baqra, 10 nagħġiet, u 300 tiġieġa, u anki majjali. Qal illi biex tmur għal dan ir-razzett trid tgħaddi minn mogħdija fir-raba' bir-riġel u bil-karrettun;

Minn dawn il-fatti jidher ċar illi dan ir-razzett, flimkien mal-45 tomna raba', għandhom jiġu kunsidrati bħala fond rustiku, u mhux bħala l-abitazzjoni tal-intimat. Infatti il-Qorti tal-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina, bis-sentenza tagħha tas-6 ta' Novembru 1925 (Vol. XXVI-I-304), fil-kawża fl-ismijiet "Giuseppe Borg vs. Lorenza Briffa", ikkonfermat b'adozzjoni tal-motivi s-sentenza tal-Prim'Awla, fejn ġie ritenut:— "Che fondo urbano é da ritenersi qualunque fabbricato, ed ogni stabile o costruzione, che non sia costruzione rurale appartenente al proprietario del fondo cui serve; e fondo rustico é da ritenersi qualunqe altro fondo, comprese le costruzioni rurali, cioè le costruzioni appartenenti allo stesso proprietario del fondo cui servono al proprio lavoro, alla manuale coltivazione della terra, al ricovero del bestiame necessario per quelle coltivazioni od alimentato dai prodotti agrari dei terreni, nonchè alla custodia e conservazione delle macchine e degli attrezzi che servono alla coltivazione dei terreni medesimi (Giuseppe Piola, monografia riportata nel Digesto Italiano, parola "Fondo", Vol. XI, 2do.)". Ladarba dan huwa fond rustiku, is-sid, kif sewwa qal id-difensur tal-intimat fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu, ikun jista' meta jrid jieħ-

du lura skond is-sezzjoni 5 tal-Government Notice nru. 242 tal-1943; u barra minn dan, jekk minħabba mard jew għal xi raġuni oħra l-intimat ma jkunx jista' jkompli jaħdem il-45 tomna raba', ikollu jitlaq ukoll ir-razzett;

Għalhekk, l-abitazzjoni tal-intimat għandha tiġi kunsidrata fid-dar tal-Mosta, li tagħha r-rikorrent qiegħed jitlob li jerġa jieħu pussess, u mhux ir-razzett ta' San Pawl il-Baħar, speċjalment meta wieħed jikkunsidra wkoll illi f'każ ta' mard la t-tabib u lanqas il-qassis, f'każ tas-Sagramenti, ma jkunu jistgħu jmorrulu f'dan ir-razzett;

Ladarba r-rikorrent ma offriex lill-intimat "alternative accomodation", irid wieħed jara l-"hardship" rispettiv; u ma hemmx dubju li fiċ-ċirkustanzi fuq imsemmija l-"hardship" tal-intimat, jekk it-talba tiġi milqugħa, ikun akbar minn dak tar-rikorrent jekk din it-talba tiġi miċħuda;

Rat ir-rikors tal-attur, li biħ appella mis-sentenza fuq imsemmija, u talab li tiġi revokata in kwantu ċaħdet it-talba u ordnat li hu jħallas l-ispejjeż tiegħu, billi jiġi minflok deċiż għat-tenur tat-talbiet tal-attur; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis:

Ikkunsidrat;

Fin-nota tiegħu, fol. 6, il-konvenut kien issolleva l-pont minnu hekk indikat fir-rikors akkompanjanti n-nota, fol. 4, ċjoè...... "il-pont illi d-detenzjoni tar-razzett bir-raba' miegħu hija ta' natura prekarja, billi s-sid jista' jiżgumbraħ jekk irid ir-raba' għalieħ jew għall-familja tiegħu, u għalhekk ma jistax jiġi kunsidrat bħala 'suitable alternative accomodation' f'idejn l-intimat";

Fil-paragrafu sussegwenti, l-istess konvenut (fol. 4) ikkwalifika dan il-pont, minnu hekk sollevat, bħala "kwistjoni legali importantissima";

Il-Board laqa' dan il-pont; u fis-sentenza, wara li ġie għall-konklużioni li l-fond hu rustiku, qal hekk:— "Ladarba huwa fond rustiku, is-sid, kif sewwa qal id-difensur tal-intimat fin-nota tal-osservazzjonijiet tiegħu, ikun jista' meta irid jieħdu lura skond is-sezzjoni 5 tal-Government

Notice 242 tal-1943; u barra minn dan, jekk minħabba mard jew għal xi raġuni oħra l-intimat ma jkunx jista' jkompli jaħdem il-45 tomna raba', ikollu jitlaq ukoll ir-razzett";

Kompla jgħid il-Board:— "Għalhekk l-abitazzjoni tal-intimat għandha tiġi kunsidrata fid-dar tal-Mosta...... u mhux ir-razzett......", u in bażi għal dan il-prinċipju, ivvaluta l-"hardship" rispettiv "fiċ-ċirkustanzi fuq imsemmija";

Minn dan hu ċar li l-Board afferma fis-sentenza l-prinċipju li, jekk l-intimat ikun jiddetjeni razzett, allura, "sic et simpliciter", għax id-detenzjoni tal-istess razzett tista' tiġi terminata, il-fatt li l-intimat joqgħod fiħ ma għandux jitqies għall-"hardship";

Dan hu, bla dubju, prinċipju legali, kif sewwa qal l-istess konvenut; li intant issa qiegħed jeċċepixxi l-inappellabbilità tas-sentenza bażata fuq dak il-pont;

Konsegwentement, il-Qorti tirrespinġi dik l-eċċezzjoni, bl-ispejjeż kontra l-appellat;

Fil-meritu;

Din il-Qorti ma tħossx li tista' taqbel mal-prinċipju affermat mill-Board. Ma jistax jiġi ritenut ammissibbli l-prinċipju li, meta l-intimat għall-iżgumbrament ikun jiddetjeni fond rustiku, allura "a priori", u indipendentement minn konsiderazzjonijiet oħra, għandu jiġi eskluż, "senz' altro", il-fattur ta' dik id-detenzjoni bħala "alternative accomodation". Din il-Qorti, hi, invece, tal-fehma li f'każ simili, il-konsiderazzjoni ta' dik id-detenzjoni, bħala "alternative occomodation", ma tistax tiġi "ipso facto" eskluża, imma għandha tiġi magħmula tiddependi miċ-ċirkustanzi partikulari tal-każ;

Għalhekk, il-prinċipju li fuqu l-Board qies il-"hardship" rispettiv ma hux kondiviż minn din il-Qorti;

F'dan il-każ, l-intimat juża l-fond, li jrid jieħu f'idejh l-appellant, ferm limitatament u sporadikament, ċjoè jżomm fiħ xi mobbli, martu tmur fiħ xi daqsxejn nhar ta' Ħadd, meta tivviżita lill-ommha l-Mosta, u jmorru fiħ meta l-mara jkollha xi tarbija, jew jimrad xi ħadd mill-familja, għalkemm għall-każ ta' mard sa issa qatt ma marru fiħ.

Inveċe, "ex admissis", l-intimat bil-familja effettivament *joqgħod fir-razzett imsemmi fl-attijiet*; u dan minn diversi snin l-hawn. Dan ir-razzett fih 27 kamra, li minnhom 24 huma użati għall-annimali u għodda tar-raba', u l-intimat juża tliet għorof għalbiex joqgħodu fihom hu u l-familja;

Il-fatt li l-intimat jista' jiġi żgumbrat mir-razzett ma għandux ikun ta' ajjut lilu, għax l-istess ħaġa jista' jingħad għal kull każ ieħor, peress li anki minn dar mikrija wieħed jista' jiġi żgumbrat fiċ-ċirkustanzi kongruwi, u anki d-dar ta' proprjetà stess ta' inkwilin tista' tiġi lilu meħuda b'rekwiżizzjoni. Dawk huma sempliċi possibbilitajiet, li ma għandhomx jitqiesu sakemm huma possibbilitajiet. L-intimat lanqas biss ittanta jipprova li fil-każ tiegħu hemm, "actu", xi raġuni li minħabba fiha dik il-possibbiltà għaddiet fi probabbiltà jew ċertezza imminenti;

Issa, hu akbar il-"hardship" li l-attur jiġi privat milli jikkolloka fil-fond ta' proprjetà tiegħu lill-bintu, li meta sar ir-rikors kienet sejra tiżżewweġ, u issa, "pendente lite", iżżewġet, u li qegħedha toqgħod daqqa fir-razzett tar-raġel Burmarrad, u issa f'kamra li jislifha missierha, l-attur, f'daru, bi skomdu kbir għalieħ, li jkollu jorqod taħt it-taraġ, milli dak tal-intimat, li alla fine, f'każ ta' eżitu favorevoli tat-talba tal-attur, sejjer jibqa' joqgħod fil-post li fih attwalment qiegħed joqgħod b'għażla tiegħu stess, u jitlef biss post li fil-fatt ma joqgħodx fih, li jużah sporadikament u limitatament, u li verament fih iżomm biss il-mobbli. L-intimat jista' faċilment jibqa' jgħix fir-razzett, li, kif jidher mix-xhieda tiegħu, għandu anki W.C. Anki l-passaġġ tal-aċċess għalieh jista' jiġi *faċilment miljorat*. Mhux veru li, billi joqgħod fih, b'daqshekk ikun qiegħed ibiddel id-destinazzjoni; għax din hi determinata bl-element preponderanti, u anki għax fir-razzett hemm diġà tliet għorof li, bħala għorof, huma appuntu ntiżi għall-abitazzjoni;

Dan apparti r-rifless ġenerali li fl-iskarsezza attwali ta' djar hu intollerabbli li min għandu ġa post fejn qiegħed joqgħod minn snin, b'għażla u volontà tiegħu, iżomm post magħluq u inabitat, u jippriva lil ħaddieħor minnu in vista biss ta' xi eventwalità li tista' problematikament tinqala';

Għalhekk tiddeċidi;

Prevju r-riġett fuq ġa deċiż tal-eċċezzjoni tal-inappellabbilità;

Billi fil-meritu tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, tiddeċidi għat-tenur tat-talba, u tagħti lill-intimat żmien xahar għall-iżgumbrament, dekorribbli mil-lum; u tordna li l-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-appellat.