22 ta' Mejju, 1950

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*

L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

George Cachia *versus* Mary Busuttil et.

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Miljoramenti fil-Fond — Art. 5 (1) (a), 6 (1) u 8 (1) tal-Kap. 109.

Is-sid jista' jirrifjuta li jġedded il-lokazzjoni għax ikun irid jagħmel alterazzjonijiet strutturali fil-fond, fil-każ li x-xogħlijiet li huwa jrid jagħmel huwa obligat jagħmilhom jew għandu raġuni tajba biex jagħmilhom. Il-fatt li huwa jrid jiżviluppa l-fond, bħal meta minn fond wieħed irid joħroġ tnejn, ma hux kunsidrat raġuni tajba.

Jekk imbagħad is-sid ikun irid iżid il-valur tal-fond b'xogħlijiet jew tibdil li jsiru fit-tmiem tal-kirja, il-Board tal-Kera jista' jawtorizzah jagħmel dawk il-miljoramenti; imma dik is-setgħa tirriferixxi biss għall-miljoramenti, u mhux għal tibdil li bih il-fond ma jibqax kif kien.

Il-Qorti — Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Board li jirregola l-Kera, biex jerġa' jieħu taħt idejh id-dar "Assunta", Dingli Street, Sliema, mikrija lill-intimati, għax irid jagħmel alterazzjonijiet strutturali billi jaqsam il-post f'żewġ fondi, waqt li bħala "alternative accommodation" offra l-fond nru. 115, Strada Santa Elena, Sliema, u obliga ruħu li aktar tard jagħtihom wieħed miż-żewġ fondi żviluppati;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Board li jirregola l-Kera tal-1 ta' Frar 1950, fejn il-Board ċaħad it-talba; wara li kkunsidra;

Illi t-talba tista' tiżjed taqa' taħt tnejn mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 109 Ed. Riv. Liġijiet ta' Malta, Section 5 (1) (a)

jiddisponi li l-Board għandu jagħti l-permess biex ma jġeddidx il-kirja jekk sid il-kera huwa obligat jagħmel, jew għandu raġuni tajba biex jagħmel, tibdil jew xogħlijiet li ma humiex tiswijiet ordinarji; il-każ preżenti ma jaqax taħt din id-dispożizzjoni, għax ir-rikorrent mhux obligat jagħmel ix-xogħlijiet li jrid jagħmel, u lanqas jista' wieħed jgħid li għandu raġuni tajba biex jagħmel dawk ix-xogħlijiet; il-fatt li jrid jiżviluppa l-fond ma hix kunsidrata raġuni tajba. Imbagħad il-fatt li f'section 6 (1) jingħad li fil-każ imsemmi fil-paragrafu (a) tas-subartikolu (1) ta' l-artikolu 5 il-Board jagħti l-permess għal dak il-għoli fil-kera li jidhirlu xieraq skond il-vantaġġ li jkun hemm b'dak it-tibdil jew b'dawk ix-xogħlijiet, juri li l-liġi ma tipprevedix kambjament ta' fond f'żewġ fondi, speċjalment meta wieħed jikkunsidra li l-intimati, minflok vantaġġ, bil-kambjament propost mir-rikorrenti sejrin ikollhom svantaġġ, għax minflok dar b'erba' kmamar bil-kumditajiet aċċessorji jkollhom post bi tliet kmamar bil-kumditajiet aċċessorji;

Illi s-section 8 (1) jiddisponi li, kemm il-darba sid il-kera jkun irid iżid il-valur tal-fond b'xogħlijiet jew tibdil li jsiru fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Board; u f'subsection (2) jiddisponi li jekk tiġi milqugħa t-talba, il-Board jagħti l-permess għall-għoli tal-kera billi jieħu qies ta' l-ispiża u ta' l-importanza ta' dawk il-benefikati. Il-każ preżenti lanqas ma jaqa' taħt din id-dispożizzjoni, għax mill-konfront taż-żewġ subsections jidher ċar li l-leġislatur kien qiegħed jikkontempla biss miljoramenti fil-fond, u mhux tibdil li l-fond ma jibqax dak li kien. Fil-fatt, jekk it-talba tiġi milqugħa, l-intimati ma jistgħux jerġgħu jokkupaw il-fond minnhom okkupat il-lum, għax dan ma jkunx għadu jeżisti u minflokù jkun hemm fabbrikat ieħor;

Din l-aħħar konsiderazzjoni hija anki applikabili għal dak li ntqal fuq is-section 6 ta' l-istess Kap;

Illi l-lum, fil-kriżi edilizja li ninsabu fiha, il-Board għandu anqas minn qabel jagħti l-permess mitlub; għax waqt li fi żminijiet oħrajn inkwilin kellu minn fejn jagħżel fejn imur joqgħod, dal-mument ma jsibx fejn imur joqgħod. U f'dan ir-rigward għandu jiġi osservat, indipendentement mill-meritu tat-talba, li l-"alternative accommodation" offerta taħt ebda rigward ma tista' tikkunsidra ruħha "suitable" għall-intimati.

għax dan huwa *terran fi* Triq **Sant'Elena**, ta' żewġ kmamar, **u la l-ambjent u lanqas il-kobor tiegħu** ma jirrispondu għall-**eżiġenza ta' l-intimati** fil-kondizzjoni tagħhom;

Illi mill-bqija, jekk it-talba fil-limiti ta' xi wieħed mill-**artikoli ċitati iżjed** 'il-fuq taqa' taħt id-dispożizzjoni ta' l-art. **8, f'dan il-każ l-għoti** tal-permess biex is-sid ma jġeddidx il-**kirja huwa fakoltativ** għall-Board; u ċ-ċirkustanzi ma jidhrux li *jiġġustifikaw* **dak** il-permess. Imbagħad għandu jiġi osservat **li tittrasparì l-intenzjoni** tar-rikorrent li jibdel fissazzjoni ta' **kera tal-fond magħmula** taħt l-Ordinanza XVI ta' l-1944 kif **emendata bl-Att** nru. V ta' l-1947;

Rat ir-rikors tar-rikorrent, fejn talab ir-revoka ta' l-im-**semmija sentenza**, billi tiġi milqugħa t-talba tiegħu;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi, kif qal il-**Board**, it-talba tar-rikorrent tista' tiġi kun-**sidrata jew taħt** l-art. 5 (1) (a) **jew** l-art. 8 (1) jew (2) tal-Liġi **tal-Kera. Ma tistax** tiġi akkolta taħt l-art. 5 (1) (a), il-għaliex **dan** l-artikolu jikkunsidra l-każ ta' miljoramenti, u mhux ta' **kambjamenti strutturali** radikali kif irid jagħmel ir-rikorrent. **fis-sens li minn dar waħda** jibni tnejn; lanqas ma jista' jingħad *li s-sid* **huwa** *obligat jagħmel dana* l-kambjament radikali, il-**għaliex huwa stess** ma ġiebx dina r-raġuni 'l-quddiem;

Mill-banda l-oħra, l-artikolu 8 (1) u (2) jiddisponi li l-Board, **a** diskrezzjoni tiegħu, jista' jawtorizza lil sid il-kera jżid il-valur tal-fond b'xogħlijiet; u f'dan il-każ il-Qorti ma jidhril-**hiex** li għandha tuża din id-diskrezzjoni;

Għal dawk ir-raġunijiet u għal dawk tal-Board, li huma **adottati**, *tiċħad* l-appell *tar-rikorrent* u tikkonferma s-senten-**za**; bl-ispejjeż kontra l-appellant.