17 ta' April, 1959

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. A.J. Mamo, O.B.E., Q.C., B.A., 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.

John Pace

versus

Carmela Tonna

Lokazzjoni — Board tal-Kera — "Alternative Accomodation" — "Hardship"

Fis-sentenzi tal-Board tal-Kera hu deżiderabbli illi d-distinzjoni bejn l-eżami tas-"suitability" tal-fond offert bħala "alternative accomodation" u l-eżami tal-"hardship" rispettiv tal-partijiet tkun netta; u dan mhux biss biex tkun koerenti mal-liġi u mal-ġurisprudenza nterpretattiva, imma wkoll biex jiġi aġevolat l-eżami li f'każ ta' appell ikollha tagħmel il-Qorti tal-Appell.

Għalkemm in-numru tal-familja in relazzjoni mal-kobor tal-fond offert hu ċertament waħda miċ-ċirkustanzi li għand-hom fiġu valjati għall-"hardship", ma hux ammissibbli li dan il-kriterju purament numeriku jiġi enunċjat f'mod assolut u esklużiv ta' kull ċirkustanza oħra, b'mod li, jekk il-persuna ntimata u l-familjari tagħha jkunu ta' numru anqas minn dawk li jkun hemm fil-fond offert, allura, "sic et simpliciter", u dispensat l-eżami ta' kull ċirkustanza oħra, il-"hardship" tal-persuna ntimata għandu jitqies li hu anqas. Dan il-prinċipju ma hux aċċettabbli, u huwa kuntrarju għall-liġi, u l-affermazzjoni tiegħu fis-sentenza tal-Board jirrendi dik is-sentenza appellabbli.

Fil-qies tal-"hardship" jidħlu ċ-ċirkustanzi kollha tal-każ, inkluża ċ-ċirkustanza li hemm "available" għal-lokatur fond ieħor, kontuttokkè insuffiċjenti bħala kobor għalieh; u huwa b'liġi illi, meta jiġi biex jiżen il-"hardship" rispettiv, il-Board għandu jqies iċ-ċirkustanzi kollha tal-każ, nkluża xi "alternative accomodation" li jista' jkollha l-parti l-waħda u l-oħra.

Il-Qorti:— Rat it-talba ta' John Pace quddiem il-Board li Jirregola l-Kera biex jerġa jieħu taħt idejh, peress li għandu bżonnu għall-użu tal-familja tiegħu, il-fond "Alfred House", nru. 198 Naxxar Road, Birkirkara, mikri lill-intimata, waqt li offra lill-intimata bħala "alternative accomodation" il-fond nru. 9 Don Filippo Borg Street, Birkirkara;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Board tat-13 ta' Novembru 1958, li biha laqa' t-talba u ta lill-intimata, għall-fini tal-iżgumbrament, iż-żmien ta' xahrejn, basta' jibqa' "available" għaliha, bil-kera ta' £13 fis-sena, il-post offert bħala "alternative accomodation", numru 9 Don Filippo Borg Street, Birkirkara; l-ispejjeż fiċ-ċirkustanzi jibqgħu bla taxxa;

Il-Board, difatti, ikkunsidra;

Ir-rikorrent irid il-fond li qiegħed jitlob fir-rikors għall-bintu miżżewġa Sunta mart Mario Grech, li l-familja

tagħha tikkonsisti f'sitta minn nies . . . Huwa offra lill-intimata, li l-familja tagħha tikkonsisti fiha, xebba ta' 29 sena u ġuvni ta' 28 sena, bħala "alternative accomodation", il-post fejn qegħda toqgħod l-imsemmija bintu, il-fond nru. 9 Don Filippo Borg Street, Birkirkara. Dan il-post ma hux bla żbokk għal barra, bħal ma tgħid l-intimata fir-risposta tagħha, għaliex il-kamra l-kbira li hemm kif tidħol għandha tieqa għat-trieq; però ma jistax jingħad li hu fih kumdità biżżejjed għal tlieta minn nies. Minn naħa l-oħra, jekk mhux suffiċjenti għal familja ta' tlieta minn nies, aktar u aktar mhux suffiċjenti għal familja ta' sitta minn nies bħal dik ta' bint ir-rikorrent. Għalhekk, fil-każ li t-talba tiġi miċħuda, il-"hardship" tar-rikorrent, ossija ta' bintu li għaliha jrid il-post, ikun akbar minn dak tal-intimata jekk l-istess talba tiġi miċħuda;

Rat ir-rikors li bih l-intimata Carmela Tonna appellat mid-deċiżjoni fuq imsemmija, u talbet li tiġi revokata u li jiġi milqugħ l-appell tagħha, billi jiġu respinti t-talbiet tar-rikorrent quddiem il-Board; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Fis-sentenza "de qua", id-distinzjoni bejn l-eżami tas-"suitability" tal-fond offert bħala "alternative accomodation" u l-eżami tal-"hardship" rispettiv ma hix hekk netta kif inhu deżiderabbli li tkun; mhux biss biex tkun koerenti mal-liġi u l-ġurisprudenza interpretattiva, imma anki biex jiġi aġevolat l-eżami li f'każ ta' appell tkun trid tagħmel din il-Qorti. Iżda milli jidher, sa dak il-pont fejn fis-sentenza ingħad "però ma jistax jingħad li huwa fih kumditajiet biżżejjed għal tlieta minn nies", il-Board kien qiegħed jikkunsidra l-aspett tas-"suitability", u milli jidher, eskludiha, in bażi għall-element tal-"extent". Għalhekk, eskluża s-"suitability" tal-fond offert bħala "alternative accomodation", kien leċitu għall-Board li jidħol fl-aspett tal-"hardship" (Kollez. Vol. XXXVII-I-176);

Issa, b'liġi (ara l-proviso art. 10 Kap. 109 Ediz. Riv.), meta jiġi biex jiżen il-"hardship" rispettiv, il-Board għan-

du jqies iċ-ċirkustanzi kollha tal-każ, inkluża xi "alternative accomodation" li jista' jkollha l-parti l-waħda u l-oħra. Iżda f'dan il-każ, il-Board, minflok daħal fl-eżami taċ-ċirkustanzi kollha, għall-finijiet tal-eżami tal-"hardship", enunċja kriterju purament numeriku, u in bażi tiegħu "biss", wara li osserva li, jekk il-fond offert kien insuffiċjenti għal tlieta (l-appellanti u ż-żewġ familjari tagħha), aktar u aktar kien insuffiċjenti għal sitta (bint l-appellant, żewġha, u t-tfal tagħhom), irritjena akbar il-"hardship" ta' dawn tal-aħħar, u akkorda d-domanda;

Issa, għalkemm in-numru tal-familja in relazzjoni mal-kobor tal-fond offert, hu ċertament waħda miċ-ċirkustanzi li għandhom jiġu valjati għall-"hardship", ma hux ammissibli li dan il-kriterju purament numeriku jiġi enunċjat "f'mod assolut u eskluživ ta' kull ċirkustanza oħra", kif hemm fis-sentenza appellata, b'mod li, jekk il-persuna intimata u l-familjari tagħha jkunu ta' numru anqas minn dawk (rikorrent u familjari tiegħu) li jkun hemm fil-fond offert, allura, "sic et simpliciter", u dispensat l-eżami ta' kull ċirkustanza oħra, il-"hardship" tal-persuna ntimata għandu jitqies li hu anqas. Infatti, kieku dan kellu jiġi ammess, kienu allura jiġu dawn il-konsegwenzi:—

(a) L-eżami tas-"suitability" in bażi għall-kriterju tal-"extent" jista' jsir irriżorju, għaliex jista' jiġri, kif ġara f'dan il-każ, li mentri f'tema ta' "suitability" il-Board jgħid li l-fond mhux "suitable" għax mhux suffiċjenti għal tant numru ta' nies, mbgħad, f'tema ta' "hardship", jaqta' dan il-pont kontra dawk in-nies "unikament" in bażi għan-numru; mentri hu loġiku li wieħed jgħid li jrid ikun hemm, minbarra s-sempliċi divarju tan-numru, xi ċirkustanza oħra li fid-dawl tagħha il-"hardship" li l-persuna ntimata tmur f'fond ġa dikjarat insuffiċjenti fl-eżami tas-"suitability" jitqies anqas mill-"hardship" tal-parti l-oħra;

(b) Din iċ-ċirkustanza l-oħra ma tistax tkun "biss" iċ-ċirkustanza li l-parti l-oħra hi familja ta' numru akbar, għaliex b'daqshekk wieħed ikun qiegħed jipprexxindi minn konsiderazzjonijiet oħra li jistgħu jinnewtralizzaw is-sempliċi kriterju tan-numru, bħal ma indubbjament huma l-

grad soċjali, il-professjoni, eċċ., ta' persuna waħda u oħra, jew l-eżiġenzi ta' marda, u tant fatturi oħra li fin-numru svarjat tal-każijiet jistgħu jkunu ta' importanza deċiżiva fil-kwistjoni tal-"hardship";

(ċ) Darba ammess il-kriterju adottat mill-Board fl-assolutezza tiegħu, fuq rilevata, jiġri li persuna ta' ċerta levatura, bla ebda eżiġenzi ta' grad soċjali jew professjoni, jew xi marda inkapaċitanti, tista' toffri fond mhux "*suitable*" anki bħala "*extent*" lill-inkwilin li għandu familja ta' numru anqas minn dik tal-persuna rikorrenti fil-Board, u in bażi "biss" għal dik id-differenza fin-numru, u xejn aktar, tiżgumbrah, non ostanti li dan l-inkwilin ikun ta' levatura soċjali, jew ta' grad soċjali u professjoni tali li, non ostante li hu jew xi familjari tiegħu jkun affett minn marda tali li, bid-differenza tan-numru b'kollox, il-"hardship" tiegħu, kieku jmur fil-post "available", ikun ferm akbar minn dak tal-persuna li trid tiżgumbrah. Mentri l-liġi trid, "expressis verbis", li jitqiesu ċ-ċirkustanzi kollha, fosthom, iżda mhux unikament, xi "alternative accomodation" li tkun "available";

Din il-Qorti ma tistax tapprova dan il-prinċipju, li tirritjeni kuntrarju għall-liġi; u għalhekk hemm lok għall-appell, u l-eċċezzjoni tal-inappellabbilità ma tistax tiġi milqugħa, u tibqa' respinta;

Fil-meritu;

Fil-qies tal-"hardship", kif ingħad, jidħlu ċ-ċirkustanzi *kollha tal-każ, inkluża ċ-ċirkustanza li hemm "available"* għall-appellanti dan il-fond, abitat minn bint l-appellat, kontuttokkè insuffiċjenti bħala kobor għall-appellant;

Din il-Qorti ispezzjonat f'aċċess formali ż-żewġ fondi "de quibis agitur". F'dan l-"in loco" kkonstatat il-konsistenza taż-żewġ fondi, u kkonstatat partikolarment illi fil-fond attwalment abitat mill-appellanti hemm kamra... Ikkonstatat li fil-fond offert bħala "alternative accomodation", fl-ambjent li hemm proprju kif wieħed jidħol, f'parti tiegħu diviża bl-injam......;

Il-Qorti tirrileva li l-familja ta' bint l-appellat (li għaliha qiegħed jintalab il-fond abitat mill-appellanti) tikkonsisti fiha stess, żewġha u erbgħa tfal; l-akbar tifla l-lum ta' xi 14 il-sena, tifel ta' xi tnax, tifla ta' xi ħdax, u tifla oħra ta' xi sentejn. Almenu għal-bniet, ma hux ċert imprattikabbli li jiġu akkomodati flimkien, għax tfal ta' dik l-età ma jirrikjedux, bħal nies ta' età adulta, akkomodazzjoni separata. Il-familja tal-appellanti tikkonsisti fiha stess, u f'bintha xebba, l-lum ta' 30 sena, u f'binha ġuvni riesaq ukoll lejn it-tletin; hu ċar li dawn jirrikjedu ambjenti separati. Dippjù l-appellanti, minbarra li hi dijabetika, tinsab immobilizzata b'mijokardite kronika, u milli jidher, l-uniku sfog u svag tagħha hu li toqgħod fil-gallarija fuq imsemmija. Ma hux eskluż li l-privazzjoni ta' din il-gallarija tista', fiċ-ċirkustanzi speċjali tal-kondizzjoni fiżika deperita tal-appellanti, tarrekalha preġudizzju għal saħħitha. Meta l-Qorti qieset il-kumpless taċ-ċirkustanzi kollha fuq imsemmijin, meħudin flimkien, u r-riflessjonijiet li saru dwarhom "supra", waslet għall-konklużjoni li l-"hardship" tal-appellanti, jekk tkun żgumbrata, ikun akbar minn dak ta' bint l-appellat;

Għalhekk tiddeċidi;

Billi tilqa' l-appell u tirrevoka s-sentenza appellata, u per konsegwenza tiċħad id-domanda. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi, atteżi ċ-ċirkustanzi tal-każ, jibqgħu bla taxxa, dritt tar-Reġistru bin-nofs.