5 ta' Diċembru, 1958

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

Vincenza Borg

versus

Carmelo Vella

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Żgubrament — "Self Inflicted Hardship".

L-enunċjazzjoni f'sentenza tal-Board tal-Kera, magħmula fil-forma ta' prinċipju jew massima, fis-sens illi s-sid li hu żgumbrat mid-dar fejn joqgħod b'sentenza tal-Qorti jew ta' awtorità oħra għandu d-dritt. sempliċement għax hu żgumbrat, li jiżgombra kerrej li jikri minn għandu, ma hix eżatta fil-liġi; u għalhekk lanqas hi eżatta l-enunċjazzjoni li l-unika "eċċezzjoni" għal dan il-"prinċipju" hi dik fejn l-iżgumbrament tas-sid jkun ipprokurah huwa stess, u allura l-"hardship" tiegħu jkun "self-inflicted".

Infatti, skond il-liġi, anki s-sid żgumbrat minn fejn joqgħod jeħtieġlu, biex jista' jieħu lura fond mikri lil ħadd ieħor biex imur fih hu, iġib il-każ tiegħu fil-waħda jew fl-oħra

miż-żewġ ipotesijiet li f'hom il-liġi tistabbilixxi li l-Board jista' jagħti lis-sid il-permess li jirriprendi pussess tal-fond tiegħu, u ċjoè l-ipotesi fejn ikun hemm disponibbli għall-kerrej "suitable alternative accomodation", u dik fejn, għalkemm għall-kerrej ma jkunx hemm "suitable available alternative accomodation", il-Board ikun sodisfatt li l-"hardship" tas-sid, jekk ma jieħux il-post, ikun akbar minn dak tal-kerrej jekk huwa jieħdu. U għalhekk, din hi kwistjoni mhux ta' prinċipju jew regoli "a priori", imma kwistjoni ta' fatt li tiddependi mill-eżami taċ-ċirkustanzi partikulari.

Fil-waqt li hu assolutament ġust u legali illi l-kerrej ma jkollux trattament ta' preferenza oltre dak li takkordalu l-liġi, u li s-sid ma jkollux restrizzjonijiet barra dawk li l-liġi timponi, hu ugwalment meħtieġ illi dik il-miżura ta' protezzjoni li l-liġi tagħti lill-kerrej, u li saret apposta biex tagħti, ma tiġix imnaqqra b'nuqqas ta' applikazzjoni tal-istess liġi. Meta s-sid hu żgumbrat, u jeħtieġ dar oħra fejn imur joqgħod, u jipprova jiżgombra lill-kerrej tiegħu, li wkoll ma għandux band'oħra fejn joqgħod, xi "hardship" għal naħa jew oħra jkun hemm bilfors. U allura l-liġi trid li jsir paragun tal-"hardship" rispettiv, u l-"hardship" li jirriżulta miċ-ċirkustanzi li jkun l-akbar jiġi evitat, anki jekk b'dan il-mod il-parti l-oħra, tkun is-sid jew il-kerrej, ikollha tbati "hardship" li hu anqas. Il-prinċipju kif enunċjat fis-sentenza tal-Board, invece, jeskludi dan il-paragun li trid il-liġi. Ċertament, jekk ikun hemm dubju dwar liema "hardship", intiż kif spjegat hawn fuq, huwa l-akbar, il-fatt li s-sid qiegħed jitlob pussess ta' dar tiegħu biex jokkupaha hu stess għandu ġustament ixaqleb il-bilanċja favur tiegħu.

Il-pożizzjoni legali tista' forsi tiġi preċiżata hekk: Meta sid jinsab żgumbrat b'sentenza ta' Qorti jew ta' awtorità oħra, u jrid jieħu lura fond tiegħu mikri lil ħadd ieħor biex imur fih hu, jekk ma jkunx hemm "available" għall-kerrej "suitable accomodation", għandu jsir paragun tal-"hardship", meħud rigward taċ-ċirkustanzi kollha tal-każ. Jekk jinsab illi s-sid ikun huwa stess, b'manuvra arkitetta-

ta minnu għal dak l-iskop, ipprokura l-iżgumbrament tiegħu nnifsu, allura huwa ċar illi t-talba tiegħu għall-iżgumbrament tal-kerrej, bażata fuq l-ingann, ma għandhiex tiġi milqugħa; imma dan mhux tant bħala sanzjoni punittiva in linea ta' prinċipju, iżda għaliex ma jistax jingħad verament illi f'każ simili s-sid għandu "hardship". meta kien huwa stess li, b'malizzja u artifiċjalment, poġġa ruħu fil-pożizzjoni li jinsab fiha; u għalhekk appena hemm lok li wieħed jipparaguna l-"hardship" tas-sid f'dan il-każ mal-"hardship" ġenwin tal-kerrej.

F'każijiet oħra, meta għas-sitwazzjoni ta' "hardship" veru li jinsabu fiha s-sid u jew il-kerrej tkun ikkontribwiet il-kolpa ta' entità konsiderevoli konnessa mal-każ tal-wieħed u tal-ieħor, allura dan il-fatt jista' jiġi meħud in konsiderazzjoni bħala parti "miċ-ċirkustanzi tal-każ" fil-valutazzjoni tal-"hardship" rispettiv.

Mela, kull każ jiddependi mill-fattezzi tiegħu; u jekk, skond il-liġi, il-kolpa tal-inkwilin tista' tittieħed in konsiderazzjoni bħala parti miċ-ċirkustanzi tal-każ fil-valutazzjoni tal-"hardship" tal-kerrej, għall-finijiet tal-paragun mal-"hardship" tas-sid, ma jidhirx li hemm raġuni għaliex, għall-istess skop u bl-istess mod, ma għandhiex tittieħed konsiderazzjoni tal-kolpa tas-sid.

Fil-każ preżenti, b'applikazzjoni ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti qatgħet illi l-"hardship" tas-sid żgumbrat kien akbar minn dak tal-kerrej, u awtorizzat lil dak is-sid jirriprendi pussess tal-post okkupat mill-inkwilin, avvolja dan ma kellux fejn imur joqgħod.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Board li Jirregola l-Kera biex terġa tieħu taħt idejha, billi tridu għat-tifel tagħha Emmanuele Borg, il-fond nri. 2 u 3, South Street, Mellieħa, mikri lill-intimat, waqt li hi pronta tagħti lil dan "alternative accomodation";

Omissis;

Rat il-verbal tal-15 ta' Diċembru 1957, fejn ir-rikor-

renti offriet bħala "alternative accomodation" il-post Old Mill Street, St. Mary House, Mellieħa;

Rat il-verbal tal-21 ta' April 1958, fejn ir-rikorrenti biddlet il-kawżali tat-talba tagħha, fis-sens illi trid il-post, mhux għat-tifel tagħha Emmanuele Borg, imma għaliha stess, peress illi hija kienet fil-post 19/20 St. Anne Street, Mellieħa, li kien mikri għand Dottor Gaetano Borg Olivier, u dan ġie kundannat jiżgombra l-post b'sentenza ta' dan il-Board fl-ismijiet "Giovanni Vella vs. Dottor Gaetano Borg Olivier" tal-31 ta' Marzu 1958;

Rat is-sentenza ta' dak il-Board tat-30 ta' Lulju 1958, li biha laqa' t-talba, u ta lill-intimat, għall-fini tal-iżgumbrament, iż-żmien ta' xahrejn, spejjeż mingħajr taxxa; wara li kkunsidra;

Il-fatti riżultati mill-provi huma dawn. Ir-rikorrenti ppreżentat il-preżenti rikors fis-26 ta' Settembru 1956, fejn talbet li terġa tieħu f'idejha l-post imsemmi fir-rikors għal binha Emmanuele Borg, u offriet lill-intimat bħala "alternative accomodation" il-post abitat mill-istess binha. Dan ir-rikors ġie differit diversi drabi, mingħajr ma sar xejn fih, fuq talba taż-żewġ partijiet, jew ta' waħda jew l-oħra minnhom, jew tad-difensuri tagħhom. Sadattant, fil-11 ta' Gunju 1957, ġie preżentat quddiem dan il-Board ir-rikors nru. 590/57 fl-ismijiet "Vella vs. Dr. Borg Olivier", fuq imsemmi, fejn ir-rikorrenti talab li jerġa jieħu taħt idejh il-post nru. 19 u 20 St. Anne Street, Mellieħa, mikri lill-intimat. Din it-talba ġiet, b'deċiżjoni ta' dan il-Board tal-31 ta' Marzu 1958, milqugħa, fuq il-motiv li l-intimat Dr. Borg Olivier, li kien kera l-post bħala uffiċċju, kien issullokah lil ħadd ieħor mingħajr il-kunsens tas-sid, u ġie lilu mogħti ż-żmien ta' tliet xhur biex jiżgombra. Il-persuna li lilha Dr. Borg Olivier kien issulloka l-post kienet ir-rikorrenti Vincenza Borg, li għalhekk ġiet żgumbrata hija wkoll. Allura, b'verbal tal-21 ta' April 1958, hija talbet li tibdel il-kawżali tat-talba f'dik li trid il-post għaliha f'lok għal binha; u billi dan kien ser jibqa' fil-post fejn kien joqgħod, fix-xhieda tagħha tal-istess ġurnata qalet li ma setgħetx toffri lill-intimat l-"alternative accomodation" li kienet offrietlu preċedentement;

Peress illi r-rikorrenti tinsab żgumbrata mill-post fejn toqgħod in segwitu ta' sentenza tal-Qorti, għalkemm mogħtija kontra Dr. Borg Olivier, li kien jissullokalha, hija tista' titlob li tieħu lura, biex tmur toqgħod fih, il-post tagħha, avvolja għall-inkwilin intimat ma hemmx post ieħor "available". Dan, però, jekk hi ma tkunx ipprokurat b'manuvra arkitettata minnha għal dan l-iskop l-iżgumbrment tagħha nnfisha (ara sent. App. Ċiv. "Salvatore Ebejer vs. Salvatore Ciappara", 28.1.1957);

L-intimat jippretendi li t-talba tar-rikorrenti ma għandhiex tiġi milqugħa, għaliex il-"hardship" tagħha kien "self-inflicted", peress illi, kif irriżulta mill-provi, ir-rikorrenti, fis-16 ta' Diċembru 1957, biegħet post tagħha nru. 1 South Street, Mellieħa, lix-xhud Carmelo Caruana, meta Dr. Borg Olivier, u għalhekk anki hija, kienet taħt minaċċja ta' żgumbrament. Però, apparti l-fatt li dik is-sentenza kontra Dr. Borg Olivier ġiet mogħtija fil-31 ta' Marzu 1958, ċjoè tliet xhur u nofs wara l-att tal-bejgħ, u apparti li r-rikorrenti, fix-xhieda li tat fis-16 ta' Lulju 1958, innegat li kienet taf iżjed minn sitta sa tmien xhur qabel dak inhar bil-kawża kontra Dottor Borg Olivier, ma jirriżulta bl-ebda mod li da parti tar-rikorrenti kien hemm ingann jew "self inflicted hardship" f'sens ta' żgumbrament prokurat apposta. Għalhekk jibqa' japplika favur ir-rikorrenti l-prinċipju li s-sid, meta hu żgumbrat in forza ta' sentenza tal-Qorti jew ta' awtorità oħra, għandu dritt jitlob lura fond tiegħu biex imur joqgħod fih, anki meta għall-inkwilin ma hemmx "available" post ieħor (ara sentenza ċitata);

Rat ir-rikors tal-imsemmi Carmelo Vella, li bih appella minn dik is-sentenza, u talab li tiġi revokata, u illi t-talba tar-rikorrenti tiġi miċħuda; bl-ispejjeż kollha kontra tagħha;

Omissis;

Semgħet it-trattazzjoni u kkunsidrat;

Is-sentenza appellata hi bażata fuq il-prinċipju asserit mill-Board illi sid il-kera, meta hu żgumbrat mill-fond

fejn joqgħod in forza ta' sentenza tal-Qorti jew ta' xi awtorità oħra, għandu dritt jitlob lura fond tiegħu mikri lil ħadd ieħor biex imur joqgħod fih, ankorkè ma jkunx hemm "available" għall-kerrej "alternative accomodation". L-unika eċċezzjoni għal dan il-prinċipju, dejjem skond is-sentenza appellata, hi meta sid il-kera jkun huwa stess ipprokura l-iżgumbrament tiegħu nnifsu b'manuvra arkitettata minnu għall-iskop li jieħu lura l-fond tal-kerrej;

L-appellant qiegħed jimpunja dan il-prinċipju kif enunċjat mill-Board, kif ukoll il-limitazzjoni eskluživa tal-eċċezzjoni permessa minn dak il-prinċipju;

Ikkunsidrat;

Il-kwistjoni legali nvoluta f'dan l-appell ġa ġiet f'każi oħra eżaminata minn din il-Qorti. Naturalment, kull każ kellu l-fattezzi partikulari tiegħu, u dawk li jistgħu jidhru bħala enunċjazzjoni ta' massima setgħu ma kienux ħlief adattament jew applikazzjoni tal-liġi għall-fatti tal-każijiet konkreti;

Minħabba l-importanza prattika tagħha, hu tajjeb li din il-kwistjoni legali terġa tiġi eżaminata minn din il-Qorti, biex jiġu kemm jista' jkun preċiżati dawk li huma verament ir-regoli ta' applikazzjoni ġenerali;

Dawn ir-regoli huma, ma għandniex xi ngħidu, dawk stabbiliti mil-liġi, ċjoè, rigward il-kwistjoni preżenti, mill-art. 10 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 109 E.R.). Dan l-artikolu, fil-parti rilevanti tiegħu, jiddisponi illi l-Board għandu jagħti permess lil sid il-kera biex jieħu lura pussess tal-fond fi tmiem il-kiri, "if the lessor requires the premises (other than a shop) for his own occupation or for that of any of his ascendants or descendants, whether by consanguinity or affinity or of a brother or sister (except as otherwise provided in this paragraph of this section), and the Board is satisfied that alternative accomodation is available which is reasonably suitable to the means of the tenant and his family as re-

gards extent, character and proximity to place of work (if any)";

Din hija r-regola, ċjoè li, biex sid il-kera jista' jirriprendi pussess ta' fond mikri (li mhux ħanut), għar-raġuni li jridu għalieh jew għal xi qraba kif imsemmi hawn fuq, jeħtieġ li l-Board ikun soddisfatt illi hemm għall-kerrej "suitable available accomodation". Meta dan hu l-każ, ċjoè meta l-Board hu soddisfatt illi teżisti għall-kerrej "accomodation" oħra kunsidrata raġjonevolment adatta fir-rigwardi li ssemmi l-liġi, l-indaġini tal-Board hija eżawrita, u s-sid għandu dritt jieħu lura l-fond minn għand il-kerrej fi tmiem il-lokazzjoni, jew aħjar fiż-żmien akkordat mill-Board għall-iżgumbrament (App. Ċiv. "Micallef vs. Screrri", 15.5.1953, Vol. XXXVII-I-176);

Għar-regola fuq imsemmija, li teżiġi l-eżistenza ta' "alternative accomodation" għall-kerrej, l-istess dispożizzjoni tal-liġi fuq riportata tagħmel din l-eċċezzjoni:— "Provided that the existence of available accomodation shall not be a condition for the grant by the Board of permission to recover possession of the premises under this paragraph of this section, where the Board is satisfied, having regard to all the circumstances of the case, including any alternative accomodation available for the landlord or for the tenant, that greater hardship would be caused by refusing permission for the recovery of possession than by granting it";

Dan hu dak kollu li tiddisponi l-liġi, ċjoè, fi ftit kliem, illi sid il-kera, għall-motiv li jrid il-fond mikri għall-okkupazzjoni tiegħu jew tal-qraba msemmijin fil-liġi, għandu dritt jieħdu lura f'żewġ każijiet, u f'żewġ każijiet biss, li huma:— (a) Meta hemm "suitable alternative accomodation" "available" għall-kerrej; (b) meta, għad li ma hemmx din l-"alternative accomodation" għall-kerrej, il-"hardship" tas-sid, jekk ma jieħux lura l-fond, ikun akbar minn dak tal-kerrej jekk jieħdu. U din hi l-eċċezzjoni;

Minn dan kollu jidher ċar illi, meta mhux il-każ tal-eżistenza tal-"available accomodation" għall-kerrej, jeħtieġ tabilfors, skond il-liġi, illi l-Board jagħmel il-paragun

tal-"hardship" relattiv għal- sid il-kera u l-kerrej, biex jissoddisfa ruħu liema hu, u kwindi jevita, l-akbar "hardship". U għal dan il-paragun il-liġi, kif kienet ħaġa naturali, ma stabbiliet ebda regoli "a priori", u lanqas ebda preżunzjoni, iżda rrimettiet ruħha għall-arbitriju prudenzjali tat-tribunal, wara li jqies iċ-ċirkustanzi kollha tal-każ li jkollu quddiemu;

Dan ifisser illi l-enunċjazzjoni magħmula fis-sentenza appellata, fil-forma ta' prinċipju jew massima, illi s-sid li hu żgumbrat għandu d-dritt, sempliċement għal dak il-motiv, li jiżgombra lill-kerrej (apparti l-eċċezzjoni li dwarha jingħad il-quddiem), ma hix eżatta fil-liġi. Infatti, skond il-liġi, kif spjegat hawn fuq, anki s-sid żgumbrat minn fejn joqgħod (kif, del resto, kull sid li jinsab bla dar, per eżempju, għax id-dar li joqgħod fiha timminaċċja rovina, jew għax irritorna mis-safar fejn qabel kien jgħix u għadu bla dar), jeħtieġ, biex jista' jieħu lura fond mikri lil ħadd ieħor biex imur fih hu jew qrabatu, iġib il-każ tiegħu fil-waħda jew fl-oħra miż-żewġ ipotesijiet li tistabbilixxi l-liġi, u ċjoè meta ma jistax juri b'sodisfazzjon tal-Board illi hemm "reasonable suitable alternative accomodation" għall-kerrej, jeħtieġlu jissodisfa l-Board illi, fil-każ tiegħu partikulari, il-"hardship" tiegħu jkun akbar jekk ma jieħux il-fond lura, minn dak tal-kerrej jekk dan jiġi żgumbrat;

Lanqas jista' jingħad, in linea ta' prinċipju jew regola, illi, sempliċement għax is-sid hu żgumbrat minn fond fejn joqgħod, il-"hardship" tiegħu hu "ipso facto" akbar minn dak tal-kerrej. L-ewwelnett, enunċjazzjoni simili tkun toħloq preżunzjoni li l-liġi biss tista' tikkrea; mentri, għall-kuntrarju, il-liġi ddisponiet espressament illi l-paragun tal-"hardship" għandu jiddependi mill-eżami "taċ-ċirkustanzi kollha ta' kull każ". It-tieninett, mhux diffiċli tipprospetta każijiet ipotetiċi li fihom is-sid, ankorkè żgumbrat mill-fond li qiegħed jokkupa, jista' jbati "hardship" anqas jekk it-talba tiegħu biex jiżgumbra lill-kerrej tiġi miċħuda minn dak li jbati l-kerrej jekk it-talba tas-sid tiġi milqugħa;

Din hi, għalhekk, kwistjoni mhux ta' prinċipju jew

regoli "a priori", imma kwistjoni ta' fatt li tiddependi mill-eżami taċ-ċirkustanzi partikulari. Fil-waqt illi hu assolutament ġust u legali illi l-kerrej ma jkollux trattament ta' preferenza oltre dak li takkordalu l-liġi, u li s-sid ma jkollux restrizzjonijiet barra dawk li l-liġi timponi, hu ugwalment meħtieġ illi dik il-miżura ta' protezzjoni li l-liġi tagħti lill-kerrej, u li saret apposta biex tagħti, ma tiġix bl-ebda mod imnaqqra b'nuqqas ta' applikazzjoni ta' l-istess liġi. Meta s-sid hu żgumbrat u jeħtieġ dar oħra fejn joqgħad, u jipprova jiżgombra lill-kerrej tiegħu, li wkoll ma għandux band'oħra fejn joqgħod, xi "hardship" għal naħa jew oħra jkun hemm bilfors. F'dan il-każ, il-liġi trid li jsir paragun tal-"hardship" rispettiv, u li l-"hardship" li jirriżulta miċ-ċirkustanzi li jkun l-akbar jiġi evitat, anki jekk b'dan il-mod il-parti l-oħra, tkun is-sid jew il-kerrej, ikollha tbati "hardship" li hu anqas. Il-prinċipju kif enunċjat mill-Board, inveċe, jeskludi dan il-paragun li trid il-liġi; għax fil-waqt li jirrimedja għal kollox għall-"hardship" ta' sid il-kera, hu x'inhu, jiskarta "a priori" l-"hardship" tal-kerrej kbir kemm hu kbir fil-każ konkret. Hi ħaġa ċara illi l-"hardship" li l-liġi tikkontempla għall-finijiet tal-paragun li għandu jsir huwa dak li jidderiva mill-bżonn ta' fond għall-okkupazzjoni għall-parti l-waħda jew għall-oħra, u ma jikkonsistix sempliċement, kwantu għas-sid, fir-restrizzjoni għall-eżerċizzju tad-drittijiet tal-proprjetà. Kieku dan kien il-każ, id-dispożizzjoni tal-liġi li teżiġi l-paragun tal-"hardship" skond iċ-ċirkustanzi kollha f'kull każ kienet tkun bla sens u inani; għax dik ir-restrizzjoni hi fattur kostanti f'kull każ u hi inerenti għall-liġi kollha. Ċertament, jekk ikun hemm dubju dwar liema "hardship" intiż kif spjegat hawn fuq, huwa l-akbar, il-fatt li s-sid qiegħed jitlob pussess ta' dar tiegħu biex jokkupaha hu stess għandu ġustament ixaqleb il-bilanċja favur tiegħu;

Ikkunsidrat;

Ġa ladarba l-prinċipju f'termini ġenerali u assoluti kif enunċjat fis-sentenza appellata ma hux eżatt, lanqas tista' tkun eżatta l-enunċjazzjoni tal-"unika eċċezzjoni" għal dak il-"prinċipju";

Il-pożizzjoni legali forsi tista' tiġi preċiżata bil-mod li ser jingħad;

Meta sid jinsab żgumbrat b'sentenza ta' Qorti jew awtorità oħra, u jrid jieħu lura fond tiegħu mikri lil ħadd ieħor biex imur fih huwa, jekk ma jkunx hemm "available" għall-kerrej "suitable alternative accomodation", għandu, kif ġa ntqal, skond il-liġi, isir paragun tal-"hardship", meħud rigward taċ-ċirkustanzi kollha tal-każ. Jekk jinsab illi s-sid ikun huwa stess, b'manuvra arkitettata minnu għal dak l-iskop, ipprokura l-iżgumbrament tiegħu nnifsu, allura huwa ċar illi t-talba tiegħu għall-iżgumbrament tal-kerrej, bażata fuq l-ingann, ma għandhiex tiġi milqugħa. Dan mhux tant bħala sanzjoni punittiva in linea ta' prinċipju (ara "Cutajar vs. Sammut", Vol. XXXII-I-297), iżda għaliex ma jistax jingħad verament illi, f'każ simili, is-sid għandu "hardship", meta kien huwa stess li, b'malizzja u artifiċjalment, poġġa ruħu fil-pożizzjoni li fiha jinsab. Għalhekk, appena hemm lok li wieħed jipparaguna l-"hardship" tas-sid f'dan il-każ mal-"hardship" ġenwin tal-kerrej (ara App. "Spiteri vs. Sciberras", Vol. XXXIII-I-192);

F'każijiet oħra, meta għas-sitwazzjoni ta' "hardship" veru li jinsabu fiha s-sid u/jew il-kerrej tkun ikkontribwiet il-kolpa ta' entità konsiderevoli konnessa mal-każ tal-wieħed jew tal-ieħor, allura dan il-fatt jista' jiġi meħud in konsiderazzjoni bħala parti "miċ-ċirkustanzi tal-każ" fil-valutazzjoni tal-"hardship" rispettiv. Il-kawża fuq ċitata, "Cutajar vs. Sammut", kien każ li fih is-sid rikorrent quddiem il-Board kien ġie żgumbrat mill-fond fejn kien għaliex kien biddel id-destinazzjoni ta' dak il-fond. Il-Board kien ċaħad it-talba tiegħu biex jieħu lura l-fond mikri lill-intimat, għax irritjena, bħala prinċipju, illi l-aġir illegali u kolpuż tas-sid ma kienx jagħtieh id-dritt li jiżgombra lill-kerrej li ma kellux "available alternative accomodation". Din il-Qorti, ġustament, ma approvatx il-prinċipju kif ġeneralizzat fis-sentenza tal-Board, u qalet:— "Ċertament, jista' jagħti l-każ illi l-Board fil-fattispeċje tal-każ jara illi minħabba l-kondotta tar-rikorrent, li minħabba fiha tilef il-post li kellu u forsi biddel id-destinazzjoni tal-fond, meta jkun qiegħed jivvaluta l-"hardship", jara li dak ir-rikor-

rent ma jkunx wasal biex jipprova *dak il-"hardship"* in vista ta' dak il-fatt, iżda dan ma jista' qatt jittieħed bħala prinċipju ġenerali kif enunċjat mill-Board, ta' "self-inflicted hardship", iżda jidħol bħala wieħed mill-kriterji għall-miżurazzjoni tal-"hardship". Meta mbgħad il-Qorti eżaminat hi l-fatti tal-każ, u bil-kriterju ġust fuq imsemmi pparagunat il-"hardship" rispettiv, sabet illi dak tas-sid *fiċ-ċirkustanzi kollha, u non ostante l-kolpa mhux gravi tiegħu*, kien akbar minn dak tal-kerrej;

Mela kull każ jiddependi mill-fattezzi tiegħu. Hekk, per eżempju, fil-kawża "Schembri vs. Schembri" (App. 10.5.1954), il-Board kien sab, fis-sentenza tiegħu, illi l-iżgumbrament tas-sid rikorrenti kien arkitettat, u li, anki *xort'oħra, il-Board laq' t-talba tiegħu għall-iżgumbrament* tal-intimati, għaliex sab illi anki huma kienu "in colpa", peress illi, fi żmien li kienu jafu li r-rikorrent ried il-fond tagħhom għalieh, iddisponew minn post ta' proprjetà tagħhom li kien "available" għalihom. B'dan il-mod, iddeċieda l-Board, kwalunkwe "self-inflicted hardship" *tar-rikorrent kien newtralizzat bis-"self inflicted hardship"* tal-intimati nnfishom. L-appell li sar mill-intimati lil din il-Qorti ġie dikjarat irritu u null, għaliex il-Qorti irriteniet illi b'daqshekk il-Board ma kien ddeċieda ebda punt ta' drtt, imma għamel biss apprezzament ta' fatt;

Għalhekk, jekk skond il-liġi il-kolpa tal-inkwilin tista' tittieħed in konsiderazzjoni bħala parti miċ-ċirkustanzi tal-każ fil-valutazzjoni tal-"hardship" tal-kerrej, għall-finijiet tal-paragun mal-"hardship" tas-sid ma jidherx li hemm raġuni għaliex, għall-istess skop u bl-istess mod, ma għandhiex tittieħed konsiderazzjoni tal-kolpa tas-sid;

Ikkunsidrat;

Kjarita f'dan il-mod il-pożizzjoni legali, jonqos li jiġu eżaminati u valutati l-fatti tal-każ preżenti;

L-appellata flimkien ma' binha ġuvni, li hu marid, kienet toqgħod (u forsi sal-lum għadha) fil-fond nru. 19/20 St. Anne Street, il-Mellieħa. Dan il-fond kien mikri lil Dottor Gaetano Borg Olivier bħala uffiċċju, iżda minn xi

erbgħa snin ilu hu ssublokah lill-appellata mingħajr il-kunsens tas-sid. Imħabba f'hekk, is-sid, fil-31 ta' Marzu 1958, ottjena kontra Dr. Borg Olivier sentenza ta' żgumbrament, li, ma hemmx bżonn jingħad, tista' tiġi eżegwita, b'mod li tiġi żgumbrata mill-fond anki l-appellata. Peress illi din, kif jidher mill-provi, ma għandhiex "available" ebda "alternative accomodation" oħra, hi talbet li tieħu lura l-fond tagħha mikri lill-appellant;

Billi lanqas għall appellant ma hemm "available alternative accomodation", il-kwistjoni hi sempliċement waħda ta' paragun ta' "hardship";

L-appellant jissottometti illi l-"hardship" tal-appellata għandu jitqies li hu anqas minn dak tiegħu għaliex hi sabet ruħha issa bla post ħtija tagħha; l-ewwelnett għar-raġuni illi l-fond fejn issa toqgħod issullokatu minn għand il-kerrej bla permess tas-sid; u t-tieni l-għaliex, meta ġa kienet taf li s-sid ta' dak il-post riedu għalieh, hi biegħet lil ħadd ieħor post ieħor tagħha li setgħet, jew okkupatu hi stess, jew żammitu biex toffrieh bħala "alternative accomodation" lill-appellant;

Kwantu għall-ewwel raġuni ta' "ħtija" addebitata lill-appellata, din il-Qorti ssib ġusta l-osservazzjoni tal-appellata fis-sens illi bniedma profana fil-liġi ma kellhiex raġuni biex taħseb illi Dr. Borg Olivier, avukat, li, per di più, kien qabel issulloka l-istess fond jew almenu l-parti l-kbira minnu anki lil ħadd ieħor għal ħafna snin, u saħansitra lill-binha stess, ma kellux il-permess tas-sid, jew almenu li kien qiegħed jagħmel xi ħaġa mhux permessa mill-liġi;

Kwantu għat-tieni raġuni ta' "ħtija", il-provi ma humiex tali li jeskludu kull dubju li l-appellata setgħet ma kienetx taf bil-minaċċja serja ta' żgumbrament tagħha nnfisha, meta kienet fil-post l-ieħor tagħha f'Novembru jew Diċembru 1956 (fol. 8);

Mill-bqija jidher li l-appellata mhux talli ma "arkitettatx" l-iżgumbrament tagħha nnfisha, u lanqas kienet fi ħtija dwaru, iżda talli saħansitra ppruvat, anki jekk min-

għajr suċċess, li tintervjeni fil-kawża bejn Giovanni Vella u Dottor Borg Olivier, biex topponi t-talba tas-sid u żżomm id-detenzjoni tal-fond in kwistjoni (ara rikors fil-proċess ta' dik il-kawża);

Meta jitqiesu dawn iċ-ċirkustanzi flimkien maċ-ċirkustanzi l-oħra tal-każ, il-Qorti jidhrilha illi l-"hardship" tal-appellata ikun akbar jekk it-talba tagħha tiġi miċħuda milli minn dik tal-appellant jekk dik it-talba tiġi milqugħa. Veru li l-familja tal-appellant tikkonsisti f'sebgħa minn nies, mentri dik tal-appellata tikkonsisti fi tnejn biss; iżda minħabba dan biss il-Qorti ma tqiesx illi l-"hardship" tiegħu hu akbar;

Għalhekk, u f'dan is-sens, il-Qorti tiċħad l-appell tal-imsemmi Carmelo Vella, u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż tal-appell kontra tiegħu. Iż-żmien għall-iżgumbrament jibda jgħodd mil-lum.