

19 ta' Mejju 1967.

Imħallfin:—

**S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C.,
B.A., LL.D. President.**
**Onor. Prof. J.J. Cremona, B.A., K.M., LL.D., D.Litt. (Rome),
B.A. Hons. (Lond), Ph.D. (Lond), F.R.Hist.S. Vici-President.**
Onor. J. Flores, B.L. Can., LL.D.

Felix Grixti

versus

Paolo Mifsud nomine et.

**Bord tal-Kera — Sgumbrament — Sullokazjoni —
Alternative Accommodation — Hardship —
Familja, Membru ta' Emigrant.**

Meta r-rikorrent jiflob l-isgumbrament tal-inkwilin, u l-kwistjoni tkun tiddependi mill-'hardship' relativ tal-partijiet, l-'hardship' tal-inkwilin għandha tiftiehem bħala li tikkom-

prendi dak tal-membri tal-familja tiegħu. It-tifla, li tkompli tgħid fid-dar tal-inkwilin wara li dan jkun definitivament emigra, għandha titqies bhala membru tal-familja tiegħu u għalhekk protetta mil-liġi speċjali tal-kera. Il-'hardship' tagħha għandu għalhekk jittiehed in konsiderazzjoni meta s-sid jttlob ir-ripresa tal-post.

Il-Qorti, rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jieħu lura l-fond 14 Saint Michael Sneeġ, Rabat, mikri lil Giuseppe Galea u Giuseppe Ciantar fimmkien, billi dawna siefru definitivament mill-Gżira u cedew il-kirja lil-intimati Paolo u Rose Mifsud mingħajr il-kunsens tar-rikorrent li wkoll għandu bżonn il-fond għall-bintu Lucy mart Joseph Fenech;

Rat id-deċiżzjoni ta' dak il-Bord tat-23 ta' Frar, 1967 li biha laqa t-talba bl-ispejjes u għalhekk awtorizza lir-rikorrent jieħu lura l-fond in kwistjoni meta tagħlaq il-lokazzjoni korrenti wara li kkunsidrat —

Illi l-fond in kwistjoni huwa mikri lill-intimati Galea u Ciantar bhala ko-inkwilini. Giuseppe Galea, li kien għadni, siefer definitivament minn Mata u stabilixxa ruħu fl-esteru xi tmien snin ilu, u fil-fond baqa jabita bil-familja tiegħu Giuseppe Ciantar. Dan Giuseppe Ciantar emigra għall-Awstralja bil-familja kollha, barra bintu Rose, fis-6 ta' Diċembru, 1966, u qabel ma siefer, l-imsemmija bintu Rose, li kienet tabita miegħu, iżżewġet fl-4 ta' Diċembru, 1966 lil Paolo Mifsud u dawn baqgħa joqgħod fil-fond in kwistjoni. Jirriżulta mix-xhieda ta' Rose Mifsud, bint l-intimat Cantar, illi qabel ma siefer dana kien talab lir-rikorrent biex jirrikonnoxxi bhala inkwilina tal-fond lil din bintu, iżda r-rikorrent irrifjuta;

Illi minn dawn il-fatti jirriżulta illi din Rose Mifsud,

ghalkemm kienet toqghod ma' missierha, ma tistax tigi konsiderata inkluza fid-definizzjoni ta' tenant, ghalieq mid-dizzjoni tal-art. 2 tal-Kap. 109 jirrizulta evidenti — u ta' dan ma jista jkun hemm ebda dubju — illi l-armia u l-membri tal-familja imsemmija f'dak l-artikolu jikkonkorru għall-kwalifika ta' tenant, meta t-tenant originarju jmut; sa kemm dan it-tenant jibqa haġ, l-uniku tenant tal-fond ikun huwa eskklusivament.

Illi Paolo Mifsud xehed illi huwa ma jhallas ebda kera tal-fond lil Giuseppe Ciantar, li baqa jibgħat hu l-flus tal-kera biex iħallsulu. Huwa qieghed jagħmel uzu tal-mobbli tal-istess Ciantar.

Illi minn kif svolgiew ruħhom il-fatti l-Bord hu soddisfatti illi Giuseppe Ciantar ittrasferixxa il-kirja tal-fond lil dan Paolo Mifsud jew lill-martu, l-artikolu 10 tal-Kap. 109 ma jeżigix biex is-sid ikun jista jiehu lura l-fond fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni li l-inkwilin ikun għamel óessjoni vera u proprju fis-sens ġuridiku tal-kelma. Dan l-artikolu jsemmi li l-inkwilin ikun issulloka jew ittrasferixxa l-kirja lil haddiehor, u huwa intwittiv illi dan it-trasferiment jista' jkun a titolu anke gratwitu, għalieg anke donazzjoni tikkostitwixxi trasferiment, u una volta illi l-ligi ma tidistingwix bejn trasferiment a titolu oneris u dak a titolu gratwitu, mhux leċitu għall-interpreti li jiddistingwi bejn it-tnejn. Lanqas jista jingħad illi l-ispirtu tal-ligi jimponi xi distinzjoni, għalieg dak li trid il-ligi huwa l-inkwilin ma jigix privat mill-godiment tal-fond lilu lokat, iżda mhux li huwa jista jittrasferixxi dan il-godiment lil haddiehor u ma jibgħax jokkupa l-fond hu. Għal dan il-fini huwa sintomatiku dak li xehdet l-istess Rose Mifsud, illi qabel ma siefer missierha ipprova idawwar il-kirja fuqha u s-sid irrifjuta. Dan juri illi l-intenzjoni ta' Giuseppe Ciantar kienet li jittrasferixxi d-dritt ta' l-inkwi-

linat tieghu lill-bintu, u mhux semplicement li jibqa hu l-inkwilin u jhalli il bintu tghix mieghu;

Illi barra minn dan ir-rikorrent halef li l-fond ghandu bzonna għall-abitazzjoni ta' bintu li allwalment tghix gio furnished flat fl-ewwel pjan, u dan senjatament biex tevita t-taraġ, billi l-fond in kwistjoni hu terran u tbatì bil-vini varikuži.

Illi Giuseppe Ciantar u Giuseppe Galea, li di fronti għar-rikorrenti huma l-uniċi inkwilini tal-fond, għandhom it-tnejn alternative accommodation, billi t-tnejn emigraw u huma stabiliti l-Awstralja. Il-fau li fil-fond toqghod bint Giuseppe Ciantar ma hux ta' ostakolu li r-rikorrent jieħu lura l-fond, una volta illi tant Ciantar kemm Galea ma għadhomx jokkupaw huma dana l-fond għaliex anqas jista jingħad illi Rose Mifsud tappartjeni l-lum lill-istess familja ta' missierha, billi biż-żwieġ tagħha hija fformat familja ġdida u separata minn dik ta' missierha. Il-konklużzjoni kuntrarja ġġib għall-konsegwenza intollerabbli illi jiġu perpetwati l-lokazzjonijiet oltre l-każi kontemplati mil-liġi speċjali, li bħala liġi retroattiva hija ta' interpretazzjoni stretta.

Rat ir-rikors tal-appell ta' Paul u Rose Maria konjugi Mifsud nomine li bih ta'bu li l-imsemmija deċiżjoni tiġi revokata u tiġi miċħuda t-talba għar-ripreża tal-pussess tal-fond in kwistjoni bl-ispejjes taż-żewġ istanzi kontra l-appellat.

Rat ir-risposta ta' Felix Grixti li biha qal illi d-deċiżjoni appellata hija ġusta u timmerita konferma u talab illi l-appell jiġi miċħud u li stess deċiżjoni konfermata bl-ispejjes.

Rat l-atti kollha tal-kawża, semgħet it-trattazzjoni u kkunsidrat —

Illi dan hu każ li jipprezenta ċerta diffikolta. Fit-trattazzjoni quddiem din il-Qorti saret ċerta enfasi fuq l-interpretazzjoni tal-kelma 'familja' għall-finijiet li jiġi stabbilit jekk Rose Marie u Paolo Mifsud, li attwalment qegħdin jokkupaw il-fond in kwistjoni, humiex membri tal-familja tal-inkwilin Giuseppe Galea. Li spunt ittiehed mill-kliem konvenuti fl-aħħar paragrafu tad-deċizzjoni appellata fis-sens li "anqas jista jingħad illi Rose Mifsud tappartieni illum lill-istess familja ta' missierha, billi biż-żwieġ tagħha hi fformat familja ġdida u separata min dik ta' missierha". Hu ovvju li hawn l-interpretazzjoni tal-kelma 'familja' mhiex meħtieġa fil-kontest tal-artikolu 2 tal-Kap. 109, li tagħti dikjarazzjoni ta' 'tenant', billi l-inkwilin Giuseppe Galea għadu haj, u lanqas, almenu għall-finijiet tal-kawżali taċ-ċessjoni, tal-artikolu 10 tal-istess liġi.

Illi għall-finijiet tal-ewwel disposizzjoni (artikolu 2) gie ritenut diversi drabi illi kelma 'familja' m'għandix unghataha interpretazzjoni stretta u għandha tikkomprensi dawk kollha kongunti permezz tad-demm u dixxendenti waħda mill-oħra jew min stipiti komuni b'mod li tinkludi anki neputi "ex matre" (Koll. Vol. XXXVII, I, 568, 573). Fil-kontest tat-tieni disposizzjoni (artikolu 10) gie deċiż li t-test li għandu jiġi applikat hu jekk bniedem ordinarju kienx iqis lill-persuna in kwistjoni bħala membru tal-familja tal-kerrej u intqal li normalment jitqiesu bħala membri tal-familja tal-kerrej dawk li joqgħodu miegħu permanentement fis-sens li jgħamlu d-dar tagħhom miegħu, bħala distinti minn dawk li qegħdin f'vizita temporanea, f'ċertu ċirkostanzi speċjali anki jekk ma jkunux jiġu, bħala qraba, mill-kerrej ("Zammit v. Galea". App. 11 ta' Novembru, 1959; ara wkoll

"Palmier v. Biggerstaff, App. 25 ta' Marzu, 1960). L-appellanti għamlu riferenza għall-kawża "Gili v. Valenzia" deċiża minn din il-Qorti fit-8 ta' Marzu, 1965, fejn il-'hardship' ta' mara li kienet ghexet ma raġel miżżewweġ għall-bosta snin u kellha minnu żewġ ulied ġie fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ ikkunsidrat bħala 'hardship' tiegħu ukoll.

Illi fil-każ preżenti l-ewwel kawżali hi bażata fuq il-pretiża "ċessjoni tal-inkwilinat" da parti tal-kerrej lil Rose Marie u Paolo konjugi Mifsud u l-kwistjoni jekk dawn humiex parti mill-familja tal-kerrej ma tantx jidher li għandha rilevanza f'dan il-kontest. Hu ċar li jista jkun hemm ċessjoni tal-inkwilinat anki bejn membri tal-istess familja bħal missier u bintu.

Illi din hi kwistjoni ta' fatt u din il-Qorti mhix ta' fehma li f'dan il-każ ġie soddisfaċentement pruvat mill-appellat li din iċ-ċessjoni kien hemm. Ċirkostanza li f'dan il-kontest jidher li ingħata lha hafna piż mill-Board hi li, skond ix-xhieda tal-istess Rose Marie Mifsud, missierha, qabel ma siefer kien ipprova jdawwar il-kirja fuqha u s-sid irrifjuta. Il-Bord qal illi dan juri li l-intenzjoni ta' Giuseppe Galea kienet li jittrasferixxi d-dritt tal-inkwilinat tiegħu lill-bintu u mhux sempliċement li jibqa hu l-inkwilin u jhalli lill-bintu iġhix miegħu. Il-Qorti però jidhrilha li dan il-fatt m'għandux fiċ-ċirkostanzi jkun determinanti għax m'hemm xejn straordinarju filli missier, li jkun ser jemigra, qabel xejn jipprova jekk jista jkun jottieni l-kunsens tas-sid għaċ-ċessjoni tal-inkwilinat ta' daru lill-bintu bħala fini kontingenti u mbagħad, meta jara li s-sid mhux dispost li jgħatihulu, fil-fatt ma jċedihx.

Illi tibqa l-kawżali l-oħra kontenuta fil-kliem li l-appellat "għandu bżonn il-fond għall-bintu Lucy mart Joseph

Fenech". Hawnhekk, billi ebda "alternative accommodation" mhi qeghda tigi offerta, issir rilevanti fil-kontest tal-artikolu 10 (b) tal-Kap. 109 l-interpretazzjoni ta' "familja" għall-finijiet tal-valutazzjoni u paragon tal-"hardship".

Illi fil-każ preżenti si tratta ta' żewġ inkwilini li t-tnejn emigraw l-Awstralja milli jidher permanentement. Issa intqal f'"Gauci vs Tabone" (Vol. XL. I. 418) li jekk hu veru li min jemigra għall-Awstralja għandu jiġi preżunt li mar biex joqgħod permanentement jew għal żmien twil u mhux presumibbli li jzomm post hawn Malta biex imur joqgħod fih jekk u meta jiġi lura (Koll. Vol. XXXVI. I. 117), mill-banda l-oħra ma jistax jiġi ritenut li l-emigrant li jitlaq minn Malta u jhalli fid-dar nies tal-familja li jkun minn żmien qabel joqgħdu miegħu ikun abbanduna l-kera ta' dik id-dar jew ikun tilef id-dritt li jibqa jzommha b'kera biex fha jkomplu jgħammru dawk in-nies tal-familja tiegħu li kienu joqgħdu miegħu. Hu naturali li dan japplika għall-mart l-emigrant u għall-ulied li għalihom, għallavolja imsiefer, għandu d-dmir li jipprovi post ta' abitazzjoni — dan sostanzjalment gie konċess — imma l-kwistjoni li giet libattuta f'din l-istanza hi jekk jistax jingħad l-istess għall-bint l-inkwilin li tkun iżżewġet jew fi kliem ieħor jekk biż-żwieġ tagħha jistgħax jingħad li f'ċertu sens harget mill-familja tagħha originali u għamlet familja ġdida, b'mod li l-inkwilin imsiefer m'għadux iżjed jokkupa d-dar fil-persuna tagħha ("through her").

Illi kull każ għandu jiġi kkunsidrat fil-fattispeċie tiegħu iżda f'dan il-każ il-Qorti hi ta' fehma li, una volta li m'hemm xejn li jindika li l-okkupazzjoni tal-fond da parti tal-konjugi Mifsud kienet xi manuvra arkitettata għall-finijiet ta' din il-kawża jew il-possibilità tagħha, Rose Maria Mifsud għandha titqies bħala parti mill-familja tal-inkwilin (għallavolja

dan jinsab emigrat għall-finijiet tal-valutazzjoni u paragon tal-"hardship" in kwantu kienet toqgħod ma missierha meta dan emigra u baqgħet toqgħod fi-stess dar bla ma harget minnha anki wara sa issa stess. L-appellat għamel ċerta enfasi fuq il-fatt li Rose Marie Mifsud iżzewġet qabel missierha emigra imma, assumendo li fil-waqt tas-safar tal-missier hi kienet xebba u, kif donnu lanqas mhux kontestat mill-appellat, bħala tali intitolata fiċ-ċirkostanzi li tkompli tokkupa d-dar in kwistjoni, il-Qorti ma tantx tista tara kif il-fatt biss taż-żwieġ tagħha wara, kieku hekk kien, kien jista "per se" ibiddel il-posizzjoni. Naturalment x'jigri kieku kellu fiċ-ċirkostanzi preżenti jiġi nieqes il-missier li għadu l-inkwilin hi kwistjoni oħra.

Illi stabbilit li l-konjugi Mifsud għandhom jitqiesu għall-finijiet tal-valutazzjoni u paragon tal-"hardship", il-Qorti ma tistax tassi għall-konklużjoni li l-"hardship", tal-appellat tkun akbar jekk it-talba tiegħu tiġi miċhuda għax, waqt li bintu u l-familja tagħha għandhom attwalment saqaf fuq rashom, anki jekk pjuttost kostuż, il-konjugi Mifsud, kieku kellha tiġi miqgħa t-talba, ma jkollhom xejn.

Għaldaqstant il-Qorti hi ta' fehma li t-talba għall-iżgumbrament m'għandhiex "rebus sic stantibus" tiġi miqgħa.

Għall-motivi premessi l-Qorti tiddeċidi billi tilqa l-appell, tirrevoka d-deċiżzjoni appellata u tiegħad it-talba kontenuta fir-rikors ta' Felix Grixti. L-ispejjes taż-żewġ istanzi, fiċ-ċirkostanzi, jibqgħu bla taxxa.