3 ta' Ottubru, 1958

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Dr. A. 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.

Enrichetta Gauci Chapelle

versus

John Debono

Lokazzjoni — Sullokazzjoni — Board tal-Kera — Sentenza — Nullità — Trasfużjoni tal-Ġudizzju — Kjamata fil-Kawża — "Alternative Accomodation" — Art. 10 tal-Kap. 109 — Art. 2 tal-Ordinanza XXVIII tal-1947.

Sentenza tal-Board tal-Kera mhix nulla billi l-Board ma jkunx ta' każ tat-talba tal-intimat inkwilin biex jiġi msejjaħ fil-kawża s-subinkwilin ta' dak l-intimat; għax meta l-ġudizzju

huwa istitwit kontra l-inkwilin biss, dak il-ġudizzju hu osservat tajjeb, billi fil-konfront tal-lokatur l-inkwilin biss huwa l-leġittimu kontradittur tal-lokatur; u għalhekk, jekk il-Board jidhirlu li ma għandux jordna s-sejħa fil-kawża tas-subinkwilin, jista' ma jagħtix dak il-provvediment.

Lanqas ma hi nulla s-sentenza tal-Board billi, wara li l-kawża tiġi konkjuża u differita għas-sentenza, imut l-inkwilin, issir it-trasfużjoni tal-ġudizzju fil-persuna tal-eredi tiegħu li huwa s-subinkwilin, u l-Board jiddeċidi l-kawża mingħajr ma din tiġi ulterjorment diskussa fil-preżenza tal-eredi li fil-persuna tiegħu ġie trasfuż il-ġudizzju. Kien ikun aħjar kieku r-rikors għat-trasfużjoni tal-ġudizzju jiġi notifikat lill-parti l-oħra u, jekk bħala riżultat ta' dan ikun il-każ, tingħata l-opportunità liż-żewġ partijiet li jittrattaw dan l-iżvilupp ġdid; iżda meta t-talba fir-rikors kienet biex il-Board fis-sentenza tiegħu jieħu in konsiderazzjoni r-rapport ġuridiku ġdid li nħoloq bil-mewt tal-inkwilin u l-kwistjoni kienet waħda purament legali, u fuq kollox il-Board effettivament fis-sentenza jkun ħa in konsiderazzjoni dik il-kwistjoni skond it-talba kontenuta fir-rikors għat-trasfużjoni tal-ġudizzju, ma jistgħax jingħad li ġrat bi preġudizzju ta' min talab it-trasfużjoni tal-ġudizzju fil-persuna tiegħu, vjolazzjoni tar-regoli tal-ġustizzja naturali li twassal għan-nullità ta' dik is-sentenza.

L-effett tal-emenda ntrodotta fl-art. 10 tal-Kap. 109 bis-saħħa tal-art. 2 tal-Ordinanza XXVIII tal-1947 ma hux dak li s-subinkwilin jissubentra, fil-konfront tas-sid, fl-istess drittijiet li kellu l-inkwilin oriġinarju, imma kien biss dak li s-sid ma jistgħax, minħabba li l-kerrej ikun għamel is-sullokazzjoni, jitlob li jieħu lura l-fond taħt idejh. B'dik l-emenda ma tbiddel xejn fir-rapport bejn is-sid u l-inkwilin tiegħu; ir-rapport oriġinali jibqa' jseħħ u jkun għadu fl-eżistenza tiegħu; biss l-inkwilin, billi jkun issulloka, ma jaqgħax taħt il-komminazzjoni tal-art. 109 tal-Kap. 109, u s-sid ma jistgħax jieħu lura l-fond minħabba s-sullokazzjoni. Ir-rapport tas-sid jibqa' dejjem mal-inkwilin, u s-sullokazzjoni li kienet saret isseħħ biss bejn l-inkwilin u s-subinkwilin.

Imma mhux korrett li jingħad li, meta miet l-inkwilin u l-ġudizzju ġie trasfuż fl-eredi t'egħu li kien ukoll is-subinkwilin, ma nħoloq ebda rapport ġdid bejn is-sid u dak is-subinkwilin. Għax ladarba s-subinkwilin kien joqgħod fil-post bil-kunsens tal-inkwilin, anki jekk dan ma kienx hu stess joqgħod fil-post, dak is-subinkwilin għandu jitqies, għall-finijiet tal-Liġi tal-Kera, bħala li kien joqgħod mal-inkwilin, avvolja dan ma kienx jokkupa l-fond, u dak is-subinkwilin ma għandux jiġi eskluż mill-vantaġġi li tagħti dik il-liġi lil min kien joqgħod fil-fond b'arranġament mal-inkwilin.

Dan, però, ma jfisserx illi s-sid ma jistgħax jitlob l-iżgumbrament tas-subinkwilin mingħajr ma jagħtieh "alternative accomodation" jew jipprova li s-subinkwilin għandu din l-"accomodation", imma jfisser biss li għall-apprezzament tal-"hardship" rispettiv il-paragun għandu jsir f'l-konfront tas-subinkwilin; u allura tidħol ir-regola illi l-eżistenza tal-"alternative accomodation" għall-kerrej mhix kondizzjoni "sine qua non" biex is-sid jista' jitlob ir-ripreża ta' pussess tal-fond, u t-talba tas-sid għall-iżgumbrament tiegħu għandha tiġi milqugħa jekk il-Board ikun soddisfatt illi, fid-dawl taċ-ċirkustanzi kollha, is-sid ikollu "hardship" akbar jekk it-talba tiegħu tiġi miċħuda minn dak li jkollu s-subinkwilin jekk dik it-talba tiġi milqugħa.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Board li Jirregola l-Kera biex tirriprendi pussess tal-fond nru. 17 St. Dominic Street, Sliema, mikri lill-intimat John Debono, peress li għandha bżonnu urġenti u l-intimat ma għadux jokkupah personalment, iżda ħalla fih lill-bintu li hija miżżewġa u għalhekk għandha familja proprja;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dak il-Board tal-31 ta' Marzu 1958, li biha laqa' t-talba u ta lill-intimat, għall-fini tal-iżgumbrament, iż-żmien ta' tliet xhur; spejjeż mingħajr taxxa; wara li kkunsidra;

It-tifla tal-intimat John Debono, Lina, f'Ottubru 1943 iżżewġet ma' Anthony Ciancio, u flimkien ma' dan żewġha

baqgħet toqgħod ma' missierha fil-post imsemmi fir-rikors. Wara xi xahar u nofs l-intimat John Debono sab post ieħor għalieh, u f'dan imsemmi fir-rikors baqgħu joqgħodu biss l-imsemmija konjuġi Ciancio. Il-kera mill-ewwel beda jħallsu dan Anthony Ciancio, u beda jibgħatu lir-rikorrent ma' martu; però l-irċevuti baqgħu dejjem isiru f'isem l-intimat John Debono. Ir-rikorrenti toqgħod viċin tad-dar in kwistjoni, u hija u wliedha kienu midħla tal-miżżewġin Ciancio; u għalhekk kienu jafu li l-post kien ilu mill-1943 abitat minn dawn biss;

L-art. 10(a) (iii) tal-Ordinanza nru. XXI tal-1931 (Kap. 109), kif emendat bl-art. 2 tal-Ordinanza XXVIII tal-1947, jgħid hekk:— "For the purpose of this paragraph . . . . (iii) any subtenancy or assignment of lease of any premises, made at any time between the tenth day of June, 1940, and the 13th day of July, 1945, both dates inclusive, shall not constitute a good reason for the grant of the permission referred to in section 9". Dan ifisser mhux illi l-bniedem li lilu tkun saret iċ-ċessjoni jew sullokazzjoni ta' post fil-perijodu fuq imsemmi jidħol f'lok l-inkwilin u jkollu l-istess drittijiet li kellu dan di fronti għas-sid, bħal ma jrid isostni l-intimat, imma jfisser li s-sid ma jistgħax jitlob li jerġa jieħu pussess tal-fond minħabba biss li l-inkwilin, fil-perijodu fuq imsemmi, ikun issulloka jew ċeda bla permess il-fond kollu lilu mikri. Issa, ir-rikorrenti mhix qegħdha titlob li terġa tieħu pussess tal-fond minħabba li l-inkwilin, ċjoè l-intimat John Debono, issulloka jew ċeda l-post lill-bintu Lina Ciancio u lill-żewġha, imma għaliex tridu għaliha u għall-familja tagħha. ċjoè, kif qalet fix-xhieda tagħha, biex tniffdu mal-post fejn toqgħod, billi dan huwa żgħir għall-familja tagħha, konsistenti f'disgħa minn nies. Għal-hekk lanqas ma jiswa xejn għall-intimat il-fatt li r-rikorrenti kienet taf illi l-post kien ġie sullokat jew ċedut lill-konjuġi Anthony u Lina Ciancio; għaliex l-intimat seta' jagħmel dan u hija qatt ma rrikonoxxiet lil ta' Ciancio bħala inkwilini, bħal ma jidher mill-fatt, depost mill-istess Anthony Ciancio, li l-irċevuti baqgħu dejjem isiru f'isem l-intimat John Debono. Hekk ukoll ma tiswa xejn lill-imsemmija Lina Ciancio, li fiha ġie trasfuż il-ġudizzju stante l-mewt fil-mori tal-kawża ta' missierha l-intimat John De-

bono, il-fatt li hija eredi ta' missierha; għax b'daqshekk ma nħoloq ebda rapport ġuridiku bejnha u bejn ir-rikorrenti għall-effetti tal-liġi tal-kera; għaliex skond l-art. 2 tal-imsemmija Ordinanza Nru. XXI tal-1931 (Kap. 109), "the expression 'tenant' includes . . . (b) in the case of a dwelling house, where the tenant leaves no widow or widower, such members of the tenant's family as were residing with him or her at the time of his or her death." Fil-każ in eżami, apparti milli ma saret ebda prova jekk John Debono kellux armla, huwa ċert illi l-konjuġi Ciancio kienu jogħodu fil-post in kwistjoni weħedhom, u mhux ma' John Debono;

Għalhekk, ladarba ir-rikorrenti trid il-post in kwistjoni għaliha, u ma offriet ebda "alternative accomodation" lill-intimat John Debono, il-lum mejjet, wieħed irid jara u jeżamina l-"hardship" rispettiv tagħhom;

Kif ġa ngħad, ir-rikorrenti trid il-post in kwistjoni għaliha u għall-familja, għax trid tkabbar, u ċjoè tniffdu mad-dar fejn togħod, peress illi din, li tikkonsisti . . . . . ;

Għalhekk, kieku kellha tiġi miċħuda t-talba, il-"hardship" tar-rikorrenti jkun akbar minn dak tal-intimat (anki kieku baqa' ħaj) fil-każ li l-istess talba tiġi milqugħa . . .;

Rat ir-rikors ta' Lina sive Antonia mart Anthony Ciancio, minnu assistita, u tal-istess Anthony Ciancio bħala li għandu nteress, li bih appellaw minn dik is-sentenza, u talbu illi, prevja d-dikjarazzjoni tan-nullità tas-sentenza appellata, jew ir-revoka tagħha skond il-każ, it-talba tar-rikorrenti għar-ripreża ta' pussess tal-fond in kwistjoni tiġi miċħuda; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess rikorrenti;

Rat l-attijiet kollha tal-kawża, semgħet ix-xhieda, semgħet it-trattazzjoni, u kkunsidrat;

L-appellanti qanqlu diversi kwistjonijiet legali. Jista' jingħad mill-ewwel illi, in kwantu skop tagħhom quddiem il-Board kien illi l-kontestazzjoni ssir magħhom biex il-

paragun tal-"hardship" tar-rikorrenti jsir fil-konfront tagħhom u mhux tal-intimat John Debono, din l-iskop ġie fil-prattika raġġunt, għax fis-sentenza appellata dan il-paragun sar. B'dan kollu, dawk il-kwistjonijiet jeħtieġ li jiġu eżaminati;

L-ewwelnett, l-appellanti jippretendu illi s-sentenza appellata hi nulla; u dan għal żewġ raġunijiet, jiġifieri illi (a) il-Board ma tax każ tat-talba għas-sejħa fil-kawża tal-appellant Anthony Ciancio, u (b) il-Board kiser ir-regola tal-ġustizzja naturali billi ma tax lill-kontendenti l-opportunità li jittrattaw quddiemu kwistjoni ġdida li nqalgħet meta l-kawża kienet tinsab differita għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Dwar l-ewwel raġuni;

Ma jistgħax ikun hemm dubju illi l-ġudizzju istitwit kontra John Debono kien osservat tajjeb. Infatti, fil-konfront tar-rikorrenti dak kien, u baqa' sakemm miet, l-inkwilin skond il-liġi. Kif qalet din il-Qorti fil-kawża "Cini vs. D'Emanuele", maqtugħa fit-8 ta' Frar 1946 (Kollez. Vol. XXXII-I-337) — każ li dwar din il-kwistjoni kellu fatti-speċi bħall-preżenti, l-inkwilin biss, di fronti għas-sid huwa l-leġittimu kontradittur . . . . il-kontradittur leġittimu u uniku tas-sid kien l-inkwilin";

Huwa veru illi f'dik il-kawża l-Qorti kienet annullat is-sentenza tal-Board u rrinvijat il-proċess quddiemu biex issir is-sejħa fil-kawża tas-subinkwilin; iżda fil-każ preżenti din il-Qorti ma jidhrilhiex li jeħtieġ li jiġi adottat dak ir-rimedju. Kif ġa ntqal, l-iskop tal-appellanti, illi r-raġunjiet tagħhom għal dak li hu "hardship" jiġu meħuda f'konsiderazzjoni, ġie, għal kull fini prattiku, milqugħ, kif jidher aħjar aktar il-quddiem;

Ikkunsidrat;

Lanqas it-tieni motiv ta' nullità tas-sentenza appellata, avanzat mill-appellanti, ma jista' jiġi aċċettat. Wara li l-

kawża quddiem il-Board kienet ġiet konkjuża u differita għas-sentenza, miet l-intimat John Debono. Allura l-appellanti Lina Ciancio ppreżentat ir-rikors fol. 7, li bih talbet li l-Board jordna t-trasfużjoni tal-ġudizzju fil-persuna tagħha bħala waħda mill-eredi, u l-Board "jogħġbu jieħu in konsiderazzjoni fis-sentenza tiegħu r-rapport ġuridiku ġdid li nħoloq bil-mewt tal-intimat John Debono". Il-Board laqa' t-talba għat-trasfużjoni, u, kif jidher mis-sentenza appellata, fil-fatt "ħa" konsiderazzjoni tal-punt ġdid sollevat minn Lina Ciancio, u ta deċiżjoni fuqu;

Din il-Qorti tħoss illi kien ikun ċertament aħjar kieku l-imsemmi rikors ta' Lina Ciancio ġie notifikat lill-parti l-oħra u, jekk bħala riżultat ta' dan kien ikun il-każ, tingħata l-opportunità liż-żewġ partijiet li jittrattaw dan l-iżvilupp ġdid; iżda, meta wieħed iqies kif ġiet formulata t-talba ta' Lina Ciancio, ix-xorta purament legali tal-kwistjoni nvoluta, u fuq kollox il-fatt illi, kif ġa ntqal, il-Board effettivament ħa dik il-kwistjoni fil-konsiderazzjoni tiegħu kif talbet hija, ma jistgħax jiġi ritenut illi ġrat, bi preġudizzju tagħha, vjolazzjoni tar-regoli tal-ġustizzja naturali, li (kif tgħid hija) "twassal għan-nullità tas-sentenza appellata";

Anki fil-meritu, l-aggravji tal-appellanti huma diversi;

L-ewwelnett huma jikkontendu illi, b'effett tal-emenda tal-art. 10 tal-Kap. 109 magħmula bl-art. 2 tal-Ordinanza XXVIII tal-1947, is-subinkwilin jissubentra, fil-konfront tas-sid, fl-istess drittijiet li kellu l-inkwilin oriġinali;

Dwar dan ir-riljev, din il-Qorti taqbel għal kollox mal-konklużjoni li wasal fiha l-Board, jiġifieri illi l-effett ta' dik l-emenda ma kienx li s-subinkwilin jidħol f'lok l-inkwilin fir-rapport mas-sid, imma kien biss illi s-sid ma jistgħax, minħabba li l-kerrej ikun għamel dik is-sullokazzjoni, jitlob li jieħu lura l-pussess tal-fond. Dan il-punt ġa ġie deċiż f'dan is-sens minn din il-Qorti fil-kawża "Cini vs D'Emanuele" fuq ċitata fejn intqal:— "Dan (ċjoè id dispożizzjonijiet magħmula bil-G.N. 51 tal-1941, mbgħad bil-

G.N. 47 tal-1945, u sussegwentement bl-art. 2(iii) tal-Ordinanza XXVIII tal-1947) ma jfisserx illi dik il-liġi kienet biddlet xi ħaġa fir-rapport bejn *is-sid u l-inkwilin* tiegħu; ir-rapport tal-lokazzjoni oriġinali jibqa' jseħħ u jkun għadu fl-eżistenza tiegħu; iżda ladarba l-inkwilin ikun issulloka, ma waqgħax taħt il-komminazzjonijiet tal-art. 10 tal-Ord. XXI tal-1931, *fis-sens* illi, għaliex issulloka, is-sid ikun jista' jeħodlu l-fond; iżda r-rapport tiegħu jibqa' dejjem mal-inkwilin, u s-sullokazzjoni li kienet saret isseħħ biss bejn l-inkwilin u s-subinkwilin";

Fil-każ preżenti, it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Board għar-ripreża ta' pussess tal-fond ma kienetx bażata fuq il-kawżali tas-sullokazzjoni li l-intimat kien għamel lil Anthony Ciancio, iżda fuq il-kawżali li r-rikorrenti kellha bżonn il-fond għaliha. Il-fatt, *imsemmi fir-rikors*, illi "l-intimat ma kienx għadu jokkupa l-fond personalment, iżda ħalla fih lill-bintu", ma nġiebx bħala l-kawżali vera tat-talba, iżda biss bħala argument biex ir-rikorrenti turi illi l-intimat, li kien l-inkwilin, ma kellux bżonn il-fond għall-okkupazzjoni tiegħu nnifsu, u għalhekk hi, li kellha bżonn urġenti tiegħu għaliha nnfisha, kien jistħoqqilha l-permess li terġa tieħdu f'idejha;

Anki dwar it-tieni gravam tal-appellanti, din il-Qorti taqbel mal-Board fis-sens *illi mill-provi ma jirriżultax illi* Anthony Ciancio qatt ġie rikonoxxut mill-appellata bħala inkwilin tal-fond minflok John Debono . . . . ħaġa li turi l-intiża komuni *illi* l-inkwilin rikonoxxut baqa' John Debono;

Ikkunsidrat;

Dwar it-tielet gravam tal-appellanti, din il-Qorti ma taqbelx mal-Board illi, wara l-mewt ta' John Debono, bejn bintu, l-appellanti Lina Ciancio, li fiha ġie trasfuż il-ġudizzju, u l-appellata, ma nħoloqx rapport ġuridiku għall-finijiet tal-liġi tal-kera. Ir-raġuni hi din. Ġa darba għal kull fini ieħor ta' din is-sentenza ġie ritenut *illi John Debono kien u* baqa' sakemm miet il-kerrej tal-fond, id-detenzjoni ta' dan legalment, fil-konfront tal-appellata, baqgħet f'idejh. Anki

jekk fiżikament hu ma kienx jokkupa l-fond, bintu, li kienet toqgħod fih bil-kunsens tiegħu, għandha titqies, għall-finijiet tal-liġi tal-kera, li kienet toqgħod miegħu. Meta wieħed iqies illi l-iskop ta' din il-liġi speċjali huwa illi, fil-każ ta' djar, il-membri tal-familja li jkunu joqgħodu fil-fond ma jiġux privati mill-vantaġġi ta' dik il-liġi bil-mewt tal-kerrej, wieħed ma jistgħax fiċ-ċirkustanzi tal-każ preżenti jeskludi minn dawn il-vantaġġi lill-bint l-inkwilin, li b'arranġament miegħu kienet tokkupa l-post;

B'daqshekk, però, ma tiġix il-konsegwenza illi r-rikorrenti ma setgħetx titlob l-iżgumbrament ta' Lina Ciancio mingħajr ma tagħtiha jew tipprova li għandha "alternative accomodation". Il-konsegwenza hi biss illi, għall-apprezzament tal-"hardship' rispettiv il-paragun għandu jsir fil-konfront ta' Lina Ciancio u l-familja tagħha; u dan, kif ġa ntqal, il-Board, non ostante s-soluzzjoni adottata minnu fuq il-punt legali, fil-fatt ġa għamlu;

Ġie bosta drabi deċiż, fuq it-test ċar tal-liġi, illi l-eżistenza ta' "alternative accomodation" għall-kerrej mhix kondizzjoni "sine qua non" biex is-sid jista' jitlob ir-ripreża tal-fond, meta l-Board ikun soddisfatt illi, fid-dawl taċ-ċirkustanzi kollha, is-sid ibati "hardship" akbar jekk it-talba tiegħu tiġi miċħuda milli jbati l-kerrej jekk dik it-talba tiġi milqugħa;

Din il-Qorti, wara li qieset sewwa ċ-ċirkustanzi kollha, taqbel mal-apprezzament tal-"hardship" kif magħmul mill-Board. Anzi, wara li din il-Qorti semgħet ix-xhieda ġodda, il-"hardship" tar-rikorrenti, kieku t-talba tagħha kellha tiġi riġettata, irriżulta aktar ċar. Id-dar fejn hi toqgħod hi assolutament inadegwata għaliha u l-membri tal-familja tagħha li jgħixu magħha. Ma jistgħax ikun hemm kwistjoni illi ż-żewġt itfal bniet tar-rikorrenti, li huma miżżewġin u ilhom minn mindu żżewġu, waħda xi għoxrin sena u l-oħra xi tliettax il-sena, jgħixu magħha flimkien ma' żwieġhom u wliedhom, għandhom jitqiesu magħha biex jitqies il-"hardship". L-inkonvenjenti tagħhom, dovuti għar-ristrettezza ta' spazju, kibru bil-bosta minn mindu xi sena ilu r-raġel ta' waħda mit-tfal tar-rikorrenti kellu attakk ta' trombożi. Biżżejjed jingħad illi kamra li qabel kienu jieklu fiha kellha

titbiddel f'kamra tas-sodda. Lanqas isajru sewwa ma jistgħu, minħabba l-irwejjaħ tal-kċina. Il-familja ma jistgħux jieklu kollha flimkien, minħabba ċ-ċokon tal-kamra; u tifel ta' disgħa snin ikollu jorqod fl-istess sodda ma' missieru, anki meta jkun marid. Veru li r-rikorrenti għandha xi djar oħra, iżda ebda waħda minnhom ma hi kbira biżżejjed biex tesagħhom kollha. L-uniku rimedju għall-"hardship" tagħhom hu li jkabbru d-dar fejn joqgħodu, billi jnifdu mad-dar adjaċenti okkupata mill-appellanti. Għal dawn, peress illi f-familja tal-appellanti Lina Ciancio għandhom diversi djar, fosthom anki waħda għall-villeġġjatura, ma għandux ikun impossibbli li jsibu fejn joqgħodu;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiċħad l-appell u fissens tal-konsiderandi premessi tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż ta' din l-istanza wkoll jibqgħu mingħajr taxxa.