28 ta' Mejju, 1962
Imħallfin:—
Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President;
Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;
Onor. Dr. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Anthony Saliba

versus

Mary Caruana

Lokazzjoni — Bord tal-Kera — Sullokazzjoni — Ħanut — "Alternative Accomodation" — Art. 10 tal-Kap. 109.

Dar mikrija ammobilita bl-iskop li tiġi sullokata bħala dar tal-abitazzjoni ma tistgħax titqies 'għal dik ir-raġuni biss" bħala ħanut fis-sens tal-Liġi tal-Kera; u dan l-anqas meta l-kerrej ikun jeżerċita n-negozju ta' kiri ta' djar ammobiliti biex jerġa' jissullokahom; u għalhekk, dan il-fatt ma jippreklundix lis-sid milli jitlob lura l-pussess tal-fond. Dan il-fatt ifisser biss illi s-sid ma jistgħax jinvoka s-sullokazzjoni bħala raġuni għat-talba tiegħu għar-ripreża ta' pussess tal-fond.

U sabiex is-sid ikun jista' jagħmel it-talba għar-ripreża ta' pussess tal-fond ma hux meħtieġ li qabel hu jottjeni mill-Bord tal-Kera r-revoka tal-fakultà tas-sullokazzjoni minnu konċessa lill-inkwilin fil-kuntratt tal-kiri, u illi fil-fatt meta ssir it-talba għar-ripreża tal-pussess, ma jkunx hemm sullokazzjonijiet korrenti. Il-fatt illi, skond il-kuntratt tal-kiri, l-inkwilin kellu d-dritt li jissulloka, u l-fatt illi fiż-żmien tat-talba tas-sid ikun hemm korrenti sullokazzjoni konċessa leġittimament mill-inkwilin u l-fond ikun okkupat mis-subinkwilin, minnhom innfushom ma jeskludux it-talba għar-ripreża ta' pussess; u tibqa' biss il-kwistjoni jekk is-

sid jissodisfax il-kondizzjonijiet stabbiliti mill-liġi, ċjoè li hu jkollu bżonn tal-post, almenu fi grad raġjonevoli, u li l-"hardship" tiegħu, jekk it-talba tiegħu tiġi miċħuda, ikun akbar minn dak tal-inkwilin jekk l-istess talba tiġi milqugħa.

U jekk l-inkwilin ma jkunx jabita fil-fond, ma jkunx il-każ li tiġi kunsidrata l-kwistjoni tal-eżistenza o meno ta' "suitable alternative accomodation"; u lanqas ma jkun il-każ li jiġi kunsidrat il-"hardship" tas-subinkwilin.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jiġi awtorizzat jirriprendi pussess tal-fond il-Furjana, Flat 1, 31 New Street, billi għandu bżonnu għalieh, waqt li l-intimata tikrieh lil ħadd ieħor;

Rat it-tweġiba;

Rat id-deċiżjoni ta' dak il-Bord tas-27 ta' Frar 1962, li biha t-talba ġiet miċħuda, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti; wara li kkunsidra;

Illi r-rikorrent irid il-fond "de quo" biex imur joqgħod fih. Fit-2 ta' Marzu 1955 kera l-post "de quo" lill-intimata għal tliet snin di fermo u tliet snin di rispetto mit-3 ta' Marzu 1955, bil-permess lill-intimata li tista' tissulloka l-fond lil terzi persuni. Din issullokatu, u l-aħħar sullokazzjoni saret f'Jannar 1961;

Ir-rikorrent jippretendi illi l-intimata ma kellhiex terġa tissulloka l-post fl-aħħar żmien tal-lokazzjoni; aktar u aktar li hu kien kitbilha, meta kien imsiefer, u qalilha li reġa ġej hawn Malta. Il-fond għadu okkupat, u hemm lokazzjoni li tiġġedded minn xahar għal xahar;

Huwa ċar illi t-talba ma tistgħax tiġi milqugħa. L-intimata kienet fid-dritt tagħha kollu li tissulloka l-post fil-perijodu ta' lokazzjoni li kien jiskadi fit-2 ta' Marzu 1961. Ma kien hemm ebda raġuni biex hija ma kellhiex tibqa' tisfrutta l-post sakemm il-post ikun f'idejha. Hija għandha sullokazzjoni valida u bil-permess tas-sid, u skond il-pattijiet tal-lokazzjoni. U kwindi ma hix fi stat li tagħti l-post lura lir-rikorrent ladarba l-fond huwa okkupat;

Fit-trattazzjoni tar-rikors ir-rikorrent ippretenda illi l-intimata ma osservatx il-pattijiet tal-lokazzjoni, billi neħħiet xi għamara mil-post. Fir-rikors, però, din il-kawżali ma hix imsemmija, billi r-rikors huwa bażat biss fuq il-motiv illi r-rikorrent irid il-post għall-użu tiegħu; u għalhekk ma hemmx għalfejn il-Bord joqgħod jidħol f'din il-kwistjoni;

Rat ir-rikors tal-imsemmi Anthony Saliba, li bih appella minn dik id-deċiżjoni u talab li tiġi revokata, billi t-talba tiegħu tiġi milqugħa; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellata;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Fuq il-fatti ma hemm ebda kontestazzjoni. Bl-iskrittura fol. 3 l-appellata kriet il-fond "de quo" għal skopijiet kummerċjali, iżda ebda skop ieħor ma ġie pruvat jew allegat ħlief dak li hi tkun tista' tissulloka l-fond lil ħadd ieħor ammobilit (kif hi stess ukoll ħaditu); u għal dan l-iskop l-appellant bl-istess skrittura, taha l-fakoltà espressa. L-appellata ma tokkupax il-fond hi nnfisha bħala abitazzjoni tagħha, iżda, kif kien maħsub fil-kuntratt tal-kiri, issullokatu lil terzi persuni; u anki issa l-post jinsab detenut u okkupat minn sullokatarji li lilhom l-appellata ssullokatu bis-saħħa tal-fakoltà li kellha;

L-appellant talab li jieħu lura l-fond fit-terminazzjoni tar-rilokazzjoni lill-appellata fuq ir-raġuni li għandu bżonnu għalieh innifsu;

Qabel ma l-Qorti teżamina l-kwistjoni li ffurmat l-oġġett tal-eżami u deċiżjoni tal-Bord, u dwarha sar l-appell, jixraq li tiġi eliminata kwistjoni oħra li l-appellata qajmet f'din l-istanza;

Peress illi, kif intqal fuq, il-fond ġie mikri lill-appellata għall-"iskop kummerċjali" li tissullokah, l-appellata sostniet quddiem d'n il-Qorti illi l-fond hu "ħanut" fit-termini tal-Kap. 109 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-appellant, għalhekk,

ma jistgħax jitlob pussess lura tiegħu għar-raġuni li għandu bżonnu għalieh;

Din il-kwistjoni mhix ġdida, u din il-Qorti ġa kellha okkażjonijiet oħra biex tippronunzja ruħha fuqha. Hekk, fil-kawża "Cassar Torreggiani vs. Zammit Tabona", 19.2.-1951 (Kollez. Vol. XXXV-I-19), ġie ritenut illi dar mikrija ammobilita bl-iskop li tiġi sullokata bħala dar tal-abitazzjoni ma tistgħax titqies "għal dik ir-raġuni biss", bħala "ħanut" skond id-definizzjoni mogħtija fl-art. 2 tal-liġi fuq imsemmija; u dan lanqas meta l-kerrej jkun jeżerċita nnegozju ta' kiri ta' djar ammobiliti biex jerġa jissubaffittahom. Kif ġie spjegat f'dik is-sentenza, b'dak l-iskop b'kolloх tal-kiri, ma jistgħax jingħad illi l-inkwilin qiegħed jeżerċita arti jew mestjer;

L-istess dottrina ġiet segwita minn din il-Qorti fil-kawża "Maġistrat Dr. Refalo vs. Bugeja Flery", 20-1-1956 (Kollez. Vol. XL-I-17);

Huwa veru illi fl-appell ċivili "Foster vs. Borg" 30-10-1950 (Kollez. Vol. XXXIV-I-260) kien ġie ritenut illi bil-fatt li persuna tikri fond li hu dar tal-abitazzjoni biex tissullokah bl-għamara bi profitt tagħmel att ta' spekulazzjoni, u għalhekk att ta' kummerċ, u in prima istanza kien anki ntqal illi l-fond isir b'daqshekk fond kummerċjali; iżda oġġett ta' dik il-kawża ma kienetx il-kwistjoni jekk il-fond isirx jew le ħanut fis-sens tad-definizzjoni tal-Kap. 109. Ta' min josserva illi din il-liġi ma tużax u ma tiddefinix il-kliem "fond kummerċjali", iżda l-kelma "ħanut"; u huwa wisq deżiderabbli li tiġi użata dik il-kelma meta "din" tkun il-kwistjoni;

Għalhekk, l-obbjezzjoni sollevata kif intqal fuq mill-appellata, fis-sens illi l-appellant hu prekluż milli jitlob pussess tal-fond għar-raġuni avanzata minnha ma tistgħax tiġi akkolta;

Ikkunsidrat;

Illi l-Bord ċaħad it-talba tal-appellant għaliex irritjena illi, meta l-appellata kkuntrattat is-sullokazzjoni li kienet korrenti fiż-żmien tat-talba, hi ma kienetx għamlet ħlief użu mid-dritt li kellha skond il-kuntratt tal-kiri. Dik is-sullokazzjoni — qal il-Bord — kienet valida u bil-permess tas-sid, u skond il-pattijiet tal-lokazzjoni, u kwindi l-appellata ma hix fi stat li tagħti l-post lura lill-appellant ladarba l-fond hu okkupat;

Bir-rispett kollu, din il-Qorti ma tistgħax taqbel ma' dan l-argument. Hu bla dubju, veru illi, meta l-appellata ssullokat hi ma kisret ebda patt tal-lokazzjoni; anzi għamlet użu minn dritt. Iżda fil-fehma tal-Qorti, dan ifisser biss illi l-appellant ma jistgħax jitlob lura pussess tal-fond għar-raġuni ta' din is-sullokazzjoni. Skond l-art. 10(a) tal-Liġi, is-sid hu ntitolat li jitlob pussess lura tal-fond mikri meta, fost każijiet oħra, il-kerrej jissulloka l-fond mingħajr il-kunsens espress tas-sid. Il-fatt illi fil-kuntratt tal-kiri is-sid ikun ta dan il-permess espress lill-inkwilin ifisser ovvjament illi hu ma jkunx jista' jinvoka s-sullokazzjoni bħala raġuni għat-talba tiegħu. Iżda mhux aktar minn daqshekk. Kif qalet din il-Qorti fil-kawża "Lungaro vs. Grima" 10.12.1951 (Kollez. Vol. XXXV-I-213), "il fakoltà konċessa lill-inkwilin li jissulloka l-fond hija waħda mil-kondizzjonijiet tal-kuntratt tal-kiri, u kif il-kondizzjonijiet tal-kuntratt jistgħu jiġu revokati, mhux preżumibbli li kondizzjoni minn din il-fatta hija eċċezzjoni għar-regola ġenerali. U lanqas ma huwa preżumibbli illi darba konċessa fil-kuntratt oriġinali, għandha tibqa' operattiva għal dejjem, b'mod tali li l-proprijetarju qatt iżjed, u taħt l-ebda ċirkustanza, ma jista' jieħu l-fond";

Verament, l-appellata ma tikkontendix illi l-fakoltà tas-sullokazzjoni ma tistgħax tiġi revokata, iżda hi tissottometti illi, skond l-art. 4 tal-Liġi, ir-revoka ta' dik il-fakoltà, bħala tibdil tal-kondizzjonijiet tal-kiri, tista' tiġi awtorizzata biss mill-Board; u biex is-sid ikun jista' jitlob li jerġa' jieħu pussess tal-fond, jeħtieġ "qabel xejn" illi l-Bord ikun awtorizza dak it-tibdil, neħħa dik il-fakoltà, u fil-fatt ma jkunx hemm iżjed sullokazzjoni korrenti. Fil-fehma tal-Qorti, din il-pretensjoni tal-appellata ma hix fondata. L-imsemmi art. 4 jikkontempla żewġ ipotesijiet

distinti dik, ċjoè, illi s-sid ma jġeddidx il-kiri affattu u dik li jġeddu iżda b'kera jew kondizzjonijiet differenti. Jekk is-sid irid jeżerċita l-ewwel azzjoni, u l-każ hu wieħed minn dawk kontemplati mil-liġi li fihom is-sid hu ntitolat li jitlob biex jirriprendi pussess tal-fond, hu ovvjament ma għandux bżonn, u anqas jagħmel sens, li qabel jeżerċita t-tieni azzjoni. It-talba biex is-sid ma jġeddidx il-lokazzjoni affattu timporta u tinvolvi fiha neċessarjament it-talba għas-soppressjoni u tneħħija tal-lokazzjoni bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha tagħha;

Għal dak li hu l-oġġett u r-riżultat prattiku tiegħu, il-każ ta' meta s-sid jitlob lura pussess tal-fond għaliex għandu bżonnu għalieh, k'f kontemplat fil-paragrafu (a) tal-imsemmi art. 10 tal-Liġi, hu identiku għall-każijiet l-oħra ta' meta s-sid jitlob il-pussess lura għad-diversi raġunijiet kontemplati fil-paragrafu (b). Fil-każijiet kollha, il-kawżali tat-talba hi diversa, iżda l-konsegwenzi huma l-istess. F'kull każ, l-oġġett tat-talba hu li jiġi mpedit it-tiġdid tal-kiri; u meta talba tiġi milqugħa r-riżultat hu illi l-kerrej jiġi privat mill-kiri tal-fond. Issa jekk il-fakoltà mogħtija għas-sullokazzjoni ma timpedix bl-ebda mod illi s-sid jitlob pussess tal-fond taħt il-paragrafu (a), għaliex, per eżempju, il-kerrej prinċipali baqa' moruż fil-ħlas tal-kera, jew għamel ħsara fil-fond jew xort'oħra kiser xi patt tal-lokazzjoni, u dan non ostante li tkun eżistenti sullokazzjoni validament konċessa mill-kerrej bis-saħħa tal-fakoltà li kellu, u non ostante li s-subinkwilin ma kellu ebda ħtija fl-għemil tal-inkwilin, bl-istess mod, l-għoti ta' dik il-fakoltà ta' sullokazzjoni, u l-eżistenza ta' sullokazzjoni magħmula in forza tagħha, ma jimpedux lis-sid li jitlob ir-ripreża tal-fond għall-okkupazzjoni tiegħu, jekk dan id-dritt imiss lilu skond l-imsemmi paragrafu (a). Dejjem, mal-akkoljiment tat-talba tas-sid taqa' l-fakoltà li l-inkwilin kellu li jissulloka, u taqa' kull sullokazzjoni li hu jkun ikkuntratta. Ir-raġuni hi dejjem illi s-subinkwilin mhux ri-konoxxut mis-sid jagħraf it-titolu tiegħu minn għand l-inkwilin, b'mod li jekk jispiċċa t-titolu ta' dan fil-konfront tas-sid jispiċċa wkoll it-titolu tas-subinkwilin;

F'ħafna każijiet jista' jidher illi dan hu riżultat sfortunat, u, meta wieħed iqis l-iskop kollu tal-liġi, suġġerit

mill-bżonn ta' stabbilità fil-kiri, dovut għan-nuqqas ta' djar u fondi għall-kiri, anki sovversiv, sa ċertu pont, ta' dak l-istess skop. Iżda t-tort hu tal-liġi tagħna, li, kuntrarjament għal-liġijiet ta' pajjiżi oħra, per eżempju l-Ingliża, naqset li tagħti protezzjoni lis-subinkwilini leġittimament detenenti l-fond bis-saħħa tas-sullokazzjoni permessa fil-każijiet kongruwi, meta għal xi raġuni jispiċċa t-titolu tal-inkwilin prinċipali (ara l-Att Ingliż "Rent (Restriction) Act" tal-1920, sec. 5. u "Landlord and Tenant Act", 1954. sec. 18); salv dak li sejjer jingħad;

Għalhekk, il-fatt illi, skond il-kuntratt tal-kiri fil-każ preżenti, l-appellata kellha d-dritt li tissulloka, u l-fatt illi fiż-żmien tat-talba tal-appellant kien hemm korrenti sullokazzjoni konċessa leġittimament mill-appellata, u l-fond kien okkupat mis-subinkwilin, minnhom innfushom ma jeskludux it-talba tal-appellant;

Jibqa', mela, li l-kwistjoni tiġi eżaminata fil-meritu veru tagħha jekk ċjoè l-appellant jissoddisfax il-kondizzjonijiet stabbiliti mill-paragrafu (b) fuq imsemmi. Ġa ntqal aktar il-fuq illi l-fond "de quo" ma jistgħax jitqies bħala ħanut, iżda hu dar tal-abitazzjoni;

Issa, l-ewwel rekwiżit biex sid jitlob ripreża ta' pussess ta' fond, hu x'inhu, għall-okkupazzjoni tiegħu taħt din id-dispożizzjoni tal-liġi, huwa illi hu "requires" li jagħmel hekk. Din id-dispożizzjoni kienet ġiet modellata fuq il-Liġi Ngliża tal-1933. Huwa ċar li l-kelma "requires" tindika "bżonn", mhux sempliċi xewqa jew preferenza. Il-piż tal-prova ta' dan il-bżonn hu fuq is-sid, li jeħtieġ juri mhux biss illi hu qiegħed jaġixxi in bwona fede, imma anki illi hu għandu bżonn li jirriprendi pussess tal-fond. Ċertament mhux meħtieġ li tiġi pruvata "neċessità assoluta" iżda ugwalment hu ċert illi jeħtieġ jiġi pruvat grad raġjonevoli ta' bżonn;

Mill-provi li nstemgħu anki quddiem din il-Qorti jidher illi l-appellant għandu dan il-bżonn tal-fond in kwistjoni. L-ewwelnett, il-flat attwalment okkupat minnu jinsab fi pjan superjuri (it-tielet sular), u l-appellant hu marid

b'qalbu, u t-tlugħ u l-inżul tat-taraġ jagħmillu ħsara. Hu jbati wkoll bi "post-traumatic arthritis", peress li kien korra. Oltre dan, il-mara tiegħu taħdem bħala "substitute midwife" fl-Isptar ta' St. Luke's, fejn jibgħatu għaliha kull meta jkollhom bżonn, u Bormla, fejn joqgħodu l-lum, hi aktar imbegħda u anqas konvenjenti mill-Furjana, oltre li timporta aktar spejjeż ta' trasport. Ġie ukoll rilevat illi għax-xogħol tagħha bħala midwife, tant dak tal-Isptar kemm dak privat, ikun ta' għajnuna kbira għaliha jekk ikollha telephone id-dar; u ġie pruvat illi, fil-waqt li għal Bormla dan il-mument ma hemmx linji disponibbli, għall-Furjana hemm. L-appellant għandu "grocery" fl-istess "block" ta' bini fejn issa qiegħed joqgħod; però hu bi ħsiebu jagħlqu jekk jirnexxilu jieħu lura l-fond in kwistjoni fejn hu kien joqgħod qabel krieh lill-appellata, u jipprova jerġa' jiftaħ ħanut il-Furjana, fejn qabel ukoll kellu wieħed;

Ġa ntqal illi l-fond in kwistjoni mhuwiex id-dar tal-abitazzjoni tal-appellata; hi krietu bl-għamara unikament biex tista' tissullokah bi profitt għaliha. Kwindi, mhux il-każ li tiġi kunsidrata l-kwistjoni tal-eżistenza o meno ta' "suitable alternative accomodation" għaliha skond l-art. 10(b) tal-Kap. 109. Skond din id-dispożizzjoni, dan ir-rekwiżit ta' "alternative accomodation" jitqies fil-konfront tat-"tenant and his family"; u għalkemm fid-definizzjoni ta' "tenant" fl-art. 2 jingħad illi "tenant includes sub-tenant", jiżdied jingħad illi dan jiġri "in relation to the tenant", u mhux anki in relazzjoni mas-sid;

Kwantu għall-"hardship", l-uniku "hardship" li tbati l-appellata jekk tiġi privata mill-kiri tal-fond hu t-telf ta' profitt li hi tagħmel mis-sullokazzjoni. Hi xehdet illi hija għandha diversi fondi oħra mikrija biex terġa' tikrihom, u dan jidher li hu n-negozju tagħha li minnu tgħix. Hi ma qaletx x'inhu l-introjtu kollu tagħha; qalet biss li minħabba l-ispejjeż u li trid tgħin xi ftit lill-oħtha armla, ftit jirnexxilha tfaddal. F'dawn iċ-ċirkustanzi, din il-Qorti jidhrilha illi l-"hardship" tal-appellant, jekk jiġi privat mill-fond, ikun akbar minn dak li tbati l-appellata jekk titlef il-fond u l-profitt li tagħmel minnu. L-ewwel nett, hemm il-fattur tal-preġudizzju għas-saħħa tal-appellant minħab-

ba t-tarağ. Però, anki jekk għal dan l-appellant seta' b'xi mod jovvja billi jokkupa flat ieħor mikri għandu fl-istess "block" li jinsab fi pjan inferjuri, jibqa' dejjem il-bogħod mill-post tax-xogħol ta' martu u l-ispejjeż aktar ta' tragitt;

Anki hawn il-Qorti ma tistgħax tikkunsidra l-"hardship" li talvolta jistgħu jbatu s-subinkwilini. Veru illi għall-finijiet tal-paragun tal-"hardship", skond il-proviso tad-dispożizzjoni tal-liġi fuq imsemmija, għandhom jitqiesu ċ-ċirkustanzi kollha; u ġie ritenut mill-Qrati Ngliżi, b'interpretazzjoni tad-dispożizzjoni identika tal-1933, li minnha d-dispożizzjoni tagħna ġiet ikkupjata, illi taħt dan il-kap tal-"hardship", "in addition to the landlord and tenant the Court must consider hardship to all those who may be affected by the grant or refusal of an order for possession, dependants, relatives, lodgers, guests, and the stranger within the gates, but should weigh such hardship with due regard to the status of the persons affected and their proximity to the tenant or landlord, and the extent to which, consequently, hardship to them would be hardship to him" (Mcgarry "The Rent Acts", 7th edition, p. 269); iżda dan kollu, fil-fehma tal-Qorti ma jfisserx illi jistgħu jiġu kunsidrati wkoll is-subinkwilini mhux rikonoxxuti mis-sid li jkunu jokkupaw il-fond, meta l-inkwilin innifsu mhux bl-ebda mod jokkupa l-fond u qiegħed jissullokalhom semplicement bħala negozju;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u tilqa' t-talba tal-appellant; u għall-fini tal-iżgumbrament tagħti żmien tliet xhur mil-lum. L-ispejjeż, minħabba ċ-ċirkustanzi, jibqgħu bla taxxa, ħlief id-dritt tar-Reġistru, li tħallsu l-appellata.