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.

Albert Portelli et.

versus

John Cuschieri

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

Il-fakoltà tas-sullokazzjoni mogħtija lill-inkwilin u l-eżistenza ta' sullokazzjoni magħmula mill-inkwilin bis-saħħa ta' dik il-fakoltà, minnhom innfushom, ma jinibux lis-sid milli jimpedixxi r-rilokazzjoni fil-konfront tal-inkwilin u milli jirriprendi pussess tal-fond għall-użu tiegħu, jekk altrimenti jirrikorru l-kondizzjonijiet rikjesti mil-liġi. U biex is-sid jista' jitlob ir-ripreża ta' pussess tal-fond ma għandux bżonn li, qabel xejn, huwa jitlob bi proċedura separata li tiġi mneħħija lill-inkwilin il-fakoltà tas-sullokazzjoni; għaliex it-talba għar-ripreża ta' pussess neċessarjament tinvolvi u tikkontjeni fiha nnfisha t-tneħħija ta' dak il-patt tal-lokazzjoni kif tal-pattijiet l-oħra kollha.

Għaldaqstant, jekk is-sid jikri dar tal-abitazzjoni biex l-inkwilin jissullokaha ammobilita, dak is-sid mhuwiex prekluż milli jitlob ir-ripreża ta' pussess tal-fond minħabba li hu jkun kera d-dar biex tiġi hekk sullokata, u jkun hemm sullokazzjoni korrenti. U ladarba l-inkwilin ma jkunx jabita hu stess fid-dar hekk lilu mikrija, ma hux il-każ ta' bżonn għalieh ta' "alternative accomodation"; għax l-eżistenza ta' "alternative accomodation" għandha titqies relattivament għat-"tenant and his family", u mhux ukoll għas-subinkwilini mhux rikonoxxuti mis-sid li lilhom il-kerrej, sija pure bil-fakoltà ġenerika tas-sid, ikun issulloka l-fond.

U allura, biex tiġi deċiża t-talba tas-sid għar-ripreża ta' pussess tal-fond, jibqa' biss li jiġi paragunat il-"hardship" rispettiv

tas-sid u tal inkwilin, indipendentement minn dak tas-subinkwilin.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jiġu awtorizzati jieħdu lura l-fond nru. 24 Rudolphe Street, Sliema, billi jriduh biex imur joqgħod fih ir-rikorrent Albert Portelli bil-familja tiegħu;

Rat id-deċiżjoni ta' dak il-Bord tat-18 ta' Jannar 1962, li biha t-talba ġiet miċħuda, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti; wara li kkunsidra;

Illi mill-provi rriżulta illi r-rikorrent Albert Portelli jrid il-fond "de quo" biex imur joqgħod fih flimkien mal-mara u tifla ta' tmientax il-sena, għaliex irid jevita t-taraġ, tant hu kemm il-mara tiegħu li xi sena ilu kisret sieqha, u anki għaliex il-flat fejn joqgħod, u li hu kellu sehem minnu, ġie mibjugħ mill-komproprijetarji kollha u hu għandu joħroġ sa minn Ġunju ta' din is-sena;

L-intimat joqgħod Birkirkara; qiegħed jikri l-fond in kwistjoni biex jissullokah. Il-fond huwa maqsum fi tliet flats. u fil-pjan terren hemm ukoll Beauty Parlour, kif jirriżulta mis-sentenza fl-ismijiet "John Grima et. vs John Cuschieri" deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ottubru 1959. F'din il-kawża r-rikorrenti kienu rrikorrew quddiem dan il-Bord biex ineħħu lill-intimat dik il-fakoltà li jissulloka l-fond; però dan il-Bord kien irritjena illi dan id-divjet kien ikun ta' preġudizzju għall-intimat u ċaħad it-talba, u l-intimat baqa' jissulloka l-fond. Fil-Kors ta' din il-proċedura biċċa mill-flats tbattlu u reġgħu nkrew, u, skond ma xehed l-intimat fl-aħħar seduta, ma hemm xejn battal;

Il-fatt illi l-fond jiġi mikri biex jiġi sullokat ma jirrendix il-fond Kummerċjali, u għalhekk is-sid ma hux prekluż milli jieħu lura l-post jekk iridu għalieh (ara Appell "Maġistrat Refalo vs. Bugeja Flery", Kollez. Vol. XL-I-13). F'dan il-każ, però, il-fond kien okkupat. u l-intimat kellu d-dritt kollu li jkompli jissullokah la darba għandu din il-fakoltà. u kwindi r-rikorrenti huma obligati jirrispettaw dawn is-sullokazzjonijiet li qegħdin isiru bil-kunsens tagħhom. Divers kien ikun il-każ kieku l-fond kien battal. It-

talba tar-rikorrenti, kieku kellha tiġi akkolta, tirrendi bla effikaċja l-patt li hemm bejn il-partijiet dwar il-fakoltà tas-sullokazzjoni. Din il-fakoltà tista' biss tiġi mneħħija bil-permess tal-Bord; imma sakemm dan il-permess ma jiġix imneħħi, l-intimat għandu d-dritt kollu li jissulloka, u sakemm il-fond ikun sullokat ir-rikorrenti ma jistgħux jieħdu lura l-fond;

Rat ir-rikors li bih ir-rikorrenti appellaw minn dik id-deċiżjoni u talbu li tiġi revokata, billi tiġi milqugħa t-talba tagħhom, u subordinatament, u fil-każ biss li dik it-talba ma tiġix milqugħa kompletament u nkondizzjonatament, li dik id-deċiżjoni tiġi riformata fis-sens li t-talba tagħhom tibqa' miċħuda biss sakemm joħorġu l-inkwilini attwali biss, u mhux indefinittivament; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Fir-risposta tal-appellat għar-rikors tal-appell jingħad illi l-Bord (fid-deċiżjoni appellata) ma għamelx ħaġ'oħra ħlief segwa d-direttivi mogħtijin minn din il-Qorti fil-kawża "John Grima vs. John Cuschieri" deċiża fis-26 ta' Ottubru 1959. Għall-korrettezza għandu jingħad illi fis-sentenza ċitata din il-Qorti ma tgħat ebda direttivi fil-meritu, u ma għamletx ħaġ'oħra ħlief iddikjarat illi d-deċiżjoni tal-Bord, allura appellata, kienet inappellabbli. Inoltre, dik il-kawża kellha biss, bħala meritu, talba biex jitbiddlu l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, billi tiġi mneħħija l-fakoltà tas-sullokazzjoni — kwistjoni diversa minn dik li tifforma l-oġġett tal-kawża preżenti, fejn it-talba hi għar-ripreża ta' pussess tal-fond;

Il-Bord fid-deċiżjoni issa appellata, ċaħad it-talba għall-unika raġuni illi skond il-kuntratt tal-lokazzjoni l-appellat ħa l-fond biex jissullokah, u fil-fatt il-fond jinsab attwalment sullokat; kwindi l-appellanti huma obligati jirrispettaw dawk is-sullokazzjonijiet, li qegħdin isiru bil-kunsens tagħhom. Il-fakoltà tas-sullokazzjoni, jingħad fid-deċiżjoni appellata, tista' biss titneħħa bil-permess

tal-Bord, u sakemm ma tiġix hekk imneħħija l-appellat għandu d-dritt kollu jissulloka, u l-appellanti ma jistgħux jieħdu lura l-fond sakemm ikun sullokat;

Minn dan jidher illi l-kwistjoni legali f'din il-kawża hi identika għal dik trattata u deċiża fl-appell fl-ismijiet "Anthony Saliba vs. Mary Caruana" maqtugħ minn din il-Qorti fis-seduta tal-lum. Għar-raġunijiet miġjubin f'dik is-sentenza, din il-Qorti ma tistgħax taqbel mar-raġunament tal-Bord. Il-fakoltà tas-sullokazzjoni mogħtija lill-inkwilin u l-eżistenza ta' *sullokazzjoni magħmula mill-inkwilin* bis-saħħa ta' *dik il-fakoltà, minnhom innfushom ma jinibux* lis-sid li jimpedixxi r-rilokazzjoni fil-konfront tal-inkwilin u li jirriprendi pussess tal-post għall-użu tiegħu jekk attrimenti jirrikorru l-kondizzjonijiet rikjesti mill-liġi. U biex is-sid jitlob ir-ripreża tal-fond ma għandux bżonn li qabel jitlob, bi proċedura separata, *li tiġi mneħħija* lill-inkwilin il-fakoltà tas-sullokazzjoni, għaliex it-talba għar-ripreża ta' pussess neċessarjament tinvolvi u tikkontjeni fiha nnifisha t-tneħħija ta' dak il-patt tal-lokazzjoni kif tal-pattijiet l-oħra kollha;

Ikkunsidrat;

L-appellanti għandhom bżonn jieħdu lura *l-fond in* kwistjoni biex imur joqgħod fih wieħed minnhom, ċjoè Albert Portelli, bil-familja tiegħu. L-appellanti huma kollha aħwa. Ir-raġuni ewlenija għaliex Albert Portelli jeħtieġ il-fond hi illi hu l-lum qiegħed ġo flat il-Belt Valletta li jinsab fil-pjan ta' fuq, u biex titla' għalieh hemm tnejn u sebgħejn tarġa. Hu nnifsu jbati bi bronkite kronika u emfisema u ġie spjegat mit-Tabib Captur illi t-tlugħ u l-inżul tat-taraġ jista' jagħmillu ħsara. Albert Portelli xehed illi fit-tlugħ tat-taraġ hu jsib diffikultà kbira, bi qtugħ ta' nifs u sturdament. Martu wkoll tbati ħafna biex titla' jew tinżel it-taraġ, peress illi xi żmien ilu kienet kisret *iż-żewġ għeqiesi* ta' saqajha u għadha ssofri xi *nefħa* u uġiegħ, kif qal Dr. Cox. Appuntu biex jevitaw it-taraġ, Albert Portelli fittex li jikri band'oħra; però kellu jitlaq il-kirja minħabba li l-kera kien għola minn dak li kien jiflaħ iħallas;

Issemma wkoll, bħala raġuni tal-bżonn tal-appellanti li jieħdu l-fond in kwistjoni, illi l-appartament issa okkupat minn Albert Portelli nbiegħ, u hu għandu żmien sa Ġunju li ġej biex joħroġ. Iżda l-Qorti ma tannetti lil din iċ-ċirkustanza ebda mportanza favur tiegħu, in kwantu jidher illi hu, għalkemm kien wieħed mill-komproprijetarji tal-fond, fil-konfront tal-komproprijetarji l-oħra kien qiegħed jokkupa l-fond b'kiri. Dan jiġifieri illi, jekk l-lum sejjer ikollu joħroġ, dan hu dovut għall-fatt tiegħu nnifsu;

Issa, kif ġa ntqal, l-appellat ma jokkupax il-fond hu nnifsu; il-dar tiegħu u tal-familja tiegħu hi band'oħra. Għalhekk mhux il-każ ta' bżonn tal-"availability" għalieh ta' "alternative accomodation". Kif ġie rilevat fis-sentenza ġa ċitata "Saliba vs. Caruana", taħt il-liġi tagħna, hi kif inhi, l-eżistenza ta' "alternative accomodation" skond l-art. 10 (b) Kap. 109, titqies relattivament għat-"tenant and his family", u mhux ukoll għas-subinkwilini mhux rikonoxxuti mis-sid, li lilhom il-kerrej, sija pure bil-fakoltà ġenerika tas-sid, ikun issulloka l-fond;

Jibqa' għalhekk biss li jiġi paragunat il-"hardship" rispettiv. Anki hawn, il-"hardship" li jista' jiġi kunsidrat hu dak tal-inkwilin, kif spjegat fl-istess sentenza. Issa, l-uniku "hardship" akkampat mill-appellat fil-każ preżenti hu illi hu jagħmel profitt mis-sullokazzjoni tal-fond, u in parti jgħix minn dan il-profitt. Verament, l-appellat ma spjegax f'liema proporzjon hu jiddependi għall-għajxien tiegħu minn dan il-qliegħ, u l-Qorti ma tistgħax tikkunsidra illi t-telf tiegħu jegħleb il-"hardship" li, jekk jibqgħu privati mill-pussess tal-fond, ibatu Albert Portelli u martu għal saħħithom — "hardship" li l-Qorti tikkunsidra aktar gravi;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka d-deċiżjoni appellata, u tilqa' t-talba tal-appellanti; u tagħti għall-iżgumbrament iż-żmien ta' tliet xhur. L-ispejjeż, minħabba ċ-ċirkustanzi, jibqgħu bla taxxa, ħlief id-dritt tar-Reġistru, li jħallsu l-appellat.