21 ta' Frar, 1964

Imħallfin:

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President

Onor. T. Gouder, LL.D.

Onor. A. V. Camilleri, B.Litt., LL.D.

Josephine Pisani

versus

Ellen Bugeja

Art 9. u 10 tal-Kap 109 — G.N. 327 tal-1945. Bord tal Kera — Deċiżżjoni Preċedenti Bżonn Raġonevoli

Ir-rikorrenta kienet tabita fond li b'deċiżżjoni tal-Bord tal-Kera f'kawża preċedenti kien ġie dikjarat suitable għaliha. B'hekk il-Qorti ma kienetx legalment marbuta b'dik id-deċiżżjoni bħala ġudikat; pero' lanqas setgħet tinjorha bħala fatt.

F'dan il-każ ma setgħax jingħad li r-rikorrenta kellha raġonevolment bżonn ta' dak il fond bħala 'accomodation', u għalhekk ma kienx meħtieġ li wieħed jara jekk l-'alternative accommodation' kienx suitable.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Bord li jirregola l-Kera biex tieħu lura l-fond tal-abitazzjoni magħruf bħala "Hunters Lodge" numru 72 Saint Vincent Street, Sliema, mikri lill-intimat. billi hija għandha bżonnu għall-abitazzjoni tagħha u tal-familja, u offriet lill-intimata bħala 'alternative accommodation' id-dar numru 52, Church Street, Sliema bil-kera ta' mhux aktar minn erbgħin lira (£40) fis-sena.

Rat id-deċiżżjoni ta' dak il-Bord tal-wieħed u tlettin (31) ta' Ottubru, 1963 li biha laqa t-talba tar-rikorrenti u ta lill-intimata xahar żmien biex tiżgombra purke jibqa

'available' lill-intimata l-fond offert fir-rikors bil-kera li ma jissuperax lira (£40) fis-sena. L-ispejjeż jibqgħu mingħajr taxxa — wara li kkunsidra:—

Illi l-fond offert jikkonsisti fi pjan wieħed terran li għandu entrata, kamra laterali u żewġt ikmamar oħra kollha ta' daqs medju, u kamra oħra zgħira, kċina u kamra tal-banju kompleta. L-intimata obbjettat biss illi f'dan il-fond ma hemmx kamra li fiha jistgħu fih iqegħdu żewġ sodod billi s-serva tagħha torqod fl-istess kamra magħha. Fl-opinjoni tal-Bord, mil-inspection li għamlu l-membri tekniċi, hemm kmamar li jakkommodaw żewġ sodod, għalhekk din l-obbjezzjoni ma theġġix.

Illi l-fond offert huwa taħt l-aspetti kollha 'suitable' għall-intimata li hi mara waħeda u serva, anke konsiderando l-istat ta' saħħa li tinsab fih.

Illi r-rikorrent ħalfet li trid il-fond biex tmur tabita fih bil-familja, billi l-fond li toqgħod fih, u li ġie lilha mogħti bħala 'alternative accommodation' meta ġiet żgumbrata mill-post li kienet toqgħod fih, ma jesagħhiex, tant li kellha tistorja l-mobbli fi store u kellha tagħmel studju fil-kantina, u l-post fejn toqgħod għandu ħamest ikmamar barra l-kantina.

Illi l-intimata eċċepiet illi la darba l-fond fejn toqgħod ir-rikorrenti ġie dikjarat suitable għaliha fl-okkażżjoni tal-iżgumbrament tagħha, hija 'suitably accommodated' u għalhekk ma għandiex bżonn il-fond in kwistjoni.

Illi huwa veru li xi deċiżżjonijiet reċenti tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell irritjenew illi biex is-sid jista jieħu lura post tiegħu hemm bżonn li juri li għandu ċertu grad ta' bżonn li jokkupa l-fond u mhux biss xewqa, billi interpre-

taw, fuq l-iskorta ta' xi ġurisprudenza ingliża, il-kelma "requires" fl-art. 10 tal-Kap. 109 bħala "għandu bżonn," iżda bid-deferenza kollha lejn dik l-Onorabbli Qorti, dan il-Bord jidhirlu li għandu jiddissenti minn din l-interpretazzjoni u jsegwi l-ġurisprudenza aktar antika, billi jħoss li din l-interpretazzjoni ma tirriflettix la l-ittra tal-liġi u anqas l-intenzjoni tal-Leġislatura meta ġiet promulgata l-Ordinanza tal-1931, u dan għar-raġunijiet li ġejjin:

Illi l-ġurisprudenza ingliża ma jidherx li tista tiġi applikata għall-każ in eżami, għaliex għalkemm il-liġi maltija hija ispirata minn dik ingliża, f'dan ir-rispett hija sostanzjalment differenti. Infatti skond il-liġi ingliża, kif emendata mir-"Rent and Mortgage Interest Restrictions (Amendment) Act, 1933" tipprovdi, tra altro S.3. illi "no order or judgement for the recovery of possession of any dwelling house . . . or for the ejectment of a tenant therefrom shall be made or given unless the court **considers it reasonable** to make such an order or give such a judgement, **and** either (a) the court has power so to do under the provisions set out in the First Schedule to this Act; or (b) the court is satisfied that suitable alternative accommodation is available for the tenant or will be available for him when the order or judgement takes effecet." Il-First Schedule riferita f'din is-section. jiddisponi illi "A court shall, for the purposes of section 3 of this Act, have power to make or give an order or judgement for the recovery of posession of any dwelling house to which the principal Act apply or for the ejectment of a tenant therefrom **without proof of suitable alternative accommodation** (**where the court considers it reasonable so to do** if . . . (g) the dwelling house is **reasonably required** by the landlord for ocupation as a residence . . . etc." Issa l-kelma **reasonably** u **reasonable**, illi kif intqal fil-kawża "Williamson vs. Pallant" (1924) 2 K.B. 173," qualify the whole subsection

and Schedule", fl-art. 10 fuq imsemmi ma teżistix, u l-konċett ta' bżonn ġie ntrodott fid-deċiżżjonijiet ingliżi mhux għall-kelma "required", iżda mħabba din il-kwalifika ta' 'reasonableness' tant li għandu diġà l-ġudikant biex jakkorda l-pussess f'kull każ, tant f'min irid jieħu pussess tal-fond meta t-tenant ma jkollux 'accommodation available'. Tant li ġie deċiż illi "the court is entitled to consider all the circumstances and to exercise a discretion having regard to the interests of the parties and of the public" (Crosswell vs. Hodgsen (1951) 2 K.B. 92; (1951) 1 ALL E.R. 710). Kwindi fl-istat tal-liġi ngliża biex jingħata żgumbrament, fil-każ li tenant ikollu 'available alternative accommodation', ma hemmx bżonn li s-sid jipprova li jrid il-post għall-okkupazzjoni tiegħu pero l-Qorti trid tikkunsidra 'reasonable' li takkorda l-pussess: fil-każ li ma jkunx hemm 'alternative accommodation' għal tenant, allura s-sid irid l-ewwel jipprova illi l-fond huwa "reasonably required" u mhux sempliċement "required", għall-okkupazzjoni, u anke li l-Qorti tikkunsidra "reasonable" li takkorda dan il-pussess. Minn dan jidher li stat divers mill-Art. 10 fuq imsemmi, li wara li l-art. 9 jgħid "where the lessor desires (fit-test malti "ikun irid") to resume possession . . .etc." jiddisponi illi "the Board shall grant the permission. . . . (b) if the lessor requires the premises for his own occupation . . etc."

Illi bħala konferma tas-suespost jistgħu jiġu ċitati dawn is-sentenzi ingliżi dwar il-"Landlord and Tenant Act, 1927, ċioe fejn ma hemmx iriportat il-konċett tar-"reasonableness:" "Required for occupation by the landlord means that the landlord intends to occupy" (Nuthall vs. Entertainmenets and General Investment Corporation (1947) 2 ALL E.R. 384)." "If the landlord genuinely desires possession, and intends to occupy the premises, he is the sole arbiter of his own requirements" (Ireland v. Taylor (1949)

2 ALL E.R. 450). **"The word 'require' by itself is certainly ambiguous. It may mean in some context no more than 'desire' and an instance of this can be found in S.5(5) of the Landlord and Teant Act, 1927: 'every lease granted under this section shall, if the landlord so requires, etc: It may mean on the other hand in other contexts 'indispensable', as when I say 'human beings require adequate nourishment to maintain proper health'** " (Nuthall vs. Ent. fuq citata per Hallet I. at page 392).

Illi anki l-ġurisprudenza Awstraljana hija f'dan issens. Section 15A "Increase of Rent (War Restriction) Act 1939-1950, tikkontempla l-każ meta s-sid "requires the premises for his own occupation." Qal ic-Chief Justice Dwyer fil-kawża "Armstrong vs. Vallance (1951) 52 W.A.L.R. 90, at page 92: "**requires,** in my opinion there means **claims** or **demands** or definitely expresses his **desire** to have his premises returned to him."

Illi inoltre j e k k il-kelma "reqires' weħeda tista f'xi kontest tfisser kif qal l-Imħallef Hallet fuq ċitat, neċessita jew bżonn, ċertament dan is-sinjifikat ma' jistax jiġi desunt mill-kontest tal-artikolu 10 fuq ċitat, mhux biss għax is-sinjifikat oriġinali tal-kelma 'require' (minn re-quaerere) huwa "to ask, to seek, to desire, to claim, to insist (onde reqeuest) (cfr. Oxford English Dictionary voce 'require') u bħala sinjifikat sekondarju dak ta' "to need, to be under necessity of doing something", imma anke għaliex li studju esiġetiku tal-liġi ma jħalli ebda dubbju. Infatti f'Ordinanza XXI tal-1931 fit-'test' taljan tal-artikolu 10 l-kliem użat hu "se il locatore voglia il fondo". Meta ġiet pubblikata l-'re vised edition' tal-liġijiet. u din l-Ordinanza saret il-Kap 109, fit-'test' malti ġiet użata l-espressjoni "jekk is-sid ikun irid il-fond." Issa hu risaput illi l-liġi stess hija l-aħjar interpreti tagħha nnifisha, u l-kelma "voglia" u "irid" ma

jikkontieni fihom ebda konċett ta' bżonn iżda jfissru appuntu, skond Dwyer & J. "claim or demands" espressjoni ta' att ta' volontà. Dana ma hux il-każ ta' diskrepanza bejn it-'test' ingliż u malti tal-liġi meta għandu jipprevalixxi t-'test' ingliż, meta t-test ingliż jista jkollu sens sekondarju differenti tiġi awtorevolment interpretata bit-'test', malti, li juri x'ried ifisser il-leġislatur.

Illi konsiderazzjoni oħra tista tittieħed mil-paragrafu 3 tan-notifikazzjoni tal-Gvern nru. 327 tal-1945 (illum abrogata), maħruġa taħt l-Emergency Powers (Defence) Acts, u għalhekk fiż-żmien l-aktar kritiku tal-edilizja li kienet tikkrea presunzzjoni favur l-inkwilin illi "it shall always be conclusively deemed that greater hardship would be caused by granting the application of the lessor to recover possession of the premises than by disallowing such application when the lessor is reasonably suitably accommodated and suitable accommodation is not readily available to the tenant." Issa kieku f'kull każ, is-sid biex jieħu post kellu jipprova bżonn, allura dik il-presunzzjoni kienet tkun bla sens, għax jekk huwa huwa 'suitably accommodated,' ma għandux bżonn kwalsijasi ta' dar oħra biex joqgħod u ma kienx jista qatt jitlob ripresa ta' pussess, għalhekk din il-presunzzjoni kienet neċessarjament tippostula illi biex jieħu l-fond tiegħu lura s-sid taħt il-Kap. 109 — apparti kondizzjonijiet oħra li ma humiex in diskussjoni — ma kellux bżonn li juri ebda bżonn, imma sempliċement li jkun irid jokkupa l-fond u jgawdi l-proprjetà tiegħu.

Illi li din kienet l-intenzjoni tal-leġislatur jemerġi middiskussjonijiet li saru meta l-Ord. XXI tal-1931 kienet fl-istadju tal-kumitat. Fis-seduta tal-għaxra (10) ta' Ottubru, 1928 l-Onor. Mallia qal: "Se l-art. 13 è concepito in modo tale da obbligare la Giunta a dare sempre invariabilmente al proprietario il permesso di prendere possesso di

cio che è suo, che è legalmente suo, allora l'art. 12 e assolutamente inutile. Se l'art. 13 lascia alla Giunta la facolta di permettere o di non permettere al proprietario di rientrare in possesso di cio che è suo, allore abbiamo una mostruosita legale che nessun Parlamento nel mondo puo sanzionare." (Vol. 17 p. 1192).

F'dik l-okkażżjoni l-Ministru li kien qed jippilota l-abbozz qal (p. 1193) "L'art. 12 stabilisce che chi Vuol prendere possesso di uno stabile e non vuol rinnovare la locazione deve dire: "voglio il fondo io stesso."

Illi bid-diversi emendi li saru lill-art. 10, ma ġiex alterat il-konċett fondamentali li l-Bord għandu jagħti pussess lill-lokatur meta jrid il-fond huwa iżda biss ġie limitat dan id-dritt assolut li kellu billi ġiet imposta bħala kondizzjoni illi biex jingħata lilu dan il-pussess meta jrid il-fond għalih, hemm bżonn li l-inkwilin ikollu 'alternative accommodation' 'suitable' għalih u in difett ta' dan l-'accommodation', li l-'hardship' tiegħu jkun akbar minn dak tal-inkwilin.

Illi għalhekk fl-istat attwali tal-liġi l-posizzjoni tidher li hija hekk: Meta s-sid ikun irid il-fond biex jokkupah hu, u joffri lill-inkwilin, jew dana jkollu 'alternative accommodation' 'suitable' għalih, il-Bord għandu jakkolji t-talba mingħajr ma jidħol biex jara xi bżonn għandu — purke s'intendi ikun ġenwinament iridu għall-okkupazzjoni tiegħu jew tal-persuni msemija fil-liġi, — mingħajr ma jidħol fi kwistjoni ta' 'hardship'. Jekk imbagħad l-inkwilin ma jkollux 'alternative accommodation', jew li dana ma jkunx 'reasonably suitable' għalih, allura l-Bord għandu jeżamina l-grad ta' 'hardship' rispettiv, u f'dan il-'hardship' allura tidħol il-kwistjoni ta' xi bżonn għandu jew le s-sid tal-fond bħala element biex jiġi valjat il-'hardship'.

Rat ir-rikors li bih l-intimata appellat minn dik id-deċiżżjoni u talbet li tiġi revokata u t-talba ta' l-appellata tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha.

Rat ir-risposta ta' l-appellata li qalet illi dik id-deċiżżjoni hi ġusta u timmerita konferma bl-ispejjeż.

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

Il-kwistjoni legali sollevata f'dan l-appell tirrigwarda s-sinjifikat li għandu jingħata lill-kelma "requires" fit-'test' tal-paragrafu (b) ta' l-artikolu 10 tal-Kapitolu 109.

Kif ġie rilevat fis-sentenza ta' din il-Qorti ta' l-għoxrin (20) ta' Jannar, 1964 fil-kawża fl-ismijiet "Ganado vs Mizzi", diversi sentenzi preċedenti ta' din il-Qorti irritenew illi l-kelma "requires" f'dak it-test tal-liġi tindika mhux sempliċe xewqa jew preferenza iżda grad raġonevoli ta' bżonn. Biex il-lokatur jieħu pussess lura ta' fond mikri, taħt dik id-dispożizzjoni tal-liġi jinħtieġ *li hu jipprova* mhux biss li qed jaġixxi in bona fede iżda wkoll illi hu għandu ċertu bżonn li jirriprendi pussess: ċertament mhux neċessita assoluta, iżda bżonn raġonevoli meqjus fil-ġudizzju prudenzzjali ta' l-Awtorita ġudikanti, fid-dawl taċ-ċirkostanzi tal-każ.

F'dik is-sentenza l-Qorti kif issa kostitwita qalet illi, għalkemm reġgħet eżaminat il-kwistjoni fit-tul u bir-reqqa kollha ma sabet ebda raġuni biex tiddiskosta ruħha mill-interpretazzjoni mogħtija f'dawk id-diversi sentenzi preċedenti li, fil-fehma tagħha wkoll, *tikkonċilja, b'mod raġonevoli u ekwu*, f'sitwazzjoni ta' diffikoltajiet edilizzji, l-interessi konfliġġenti tas-sid u tal-kerrej, mentri għall-kuntrarju, l-interpretazzjoni l-oħra tagħti lok għal-inkon-

venjenti u dislokazzjonijiet li ma jistax ikun li l-liġi, meħud rigward ta' l-iskop li għalih saret u qiegħda sseħħ, trid tippermetti.

F'dak il-każ ma ġewx esposti aktar fit-tul ir-raġunijiet li wasslu lill-Qorti li tikkonferma l-ġurisprudenza fuq imsemmija, anki għaliex il-kwistjoni ma kienetx ġiet imqanqla fid-deċizzjoni tal-Bord allura appellata u ebda dubbju, għalhekk, dwar dik il-ġurisprudenza ma kien ġie sollevat f'dik id-deċiżżjoni.

Fil-kawża presenti, inveċe, il-kwistjoni ġiet diskussa fid-deċiżżjoni elaborata mogħtija mill-Bord li wasal għall-konklużżjoni kuntrarja għal dik stabbilita mill-imsemmija ġurisprudenza preċedenti ta' din il-Qorti: u għalhekk hu xieraq li jiġu eżaminati r-raġunijiet li fuqhom il-Bord ibbaża l-konklużżjoni tiegħu.

Il-Bord beda billi qal li kien jidhirlu li għandu jiddissenti mill-interpretazzjoni mogħtija fid-"deċiżżjonijiet reċenżjuri" ta' din il-Qorti dwar il-kelma "requires" u "isegwi l-ġurisprudenza aktar antika." Fuq dan, il-Qorti tħoss li għandha tagħmel ir-riljev segwenti. Għad illi jidher veru illi fis-sentenzi aktar antiki x-xewqa jew is-sempliċi rieda tal-lokatur tidher li tqieset, fil-prattika, biżżejjed għar-ripresa ta' pussess tal-fond taħt id-disposizzjoni tal-liġi in eżami, b'dana kollu għandu jingħad illi l-kwistjoni ta' interpretazzjoni li issa tifforma oġġett ta' eżami ma tidherx li qatt ġiet imqanqla f'dawk is-sentenzi u għalhekk ma jistax jingħad li fuq din il-kwistjoni kien hemm, qabel, xi pronunzjament formali da parti ta' din il-Qorti. Il-kwistjoni tidher li tqanqlet l-ewwel darba u ġiet eżaminata mill-Qorti u deċiża 'ex professo' fil-kawża "Saliba vs. Caruana" maqtugħa fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Mejju, 1962, liema sentenza ġiet imbagħad segwita minn diversi sentenzi sussegwenti.

Ġie wkoll osservat fid-deċiżżjoni appellata illi dawk is-sentenzi ta' din il-Qorti taw l-imsemmija nterpretazzjoni tal-kelma "requires" "fuq l-iskorta ta' xi ġurisprudenza. Ingliża", mentri din il-ġurisprudenza ma tidherx applikabbli għaliex, għalkemm il-liġi maltija hija ispirata minn dik Ingliża, f'dan ir-rispett hija sostanzzjalment differenti." Anki rigward dana, il-Qorti tixtieq tirreleva illi fis-sentenza "Saliba vs. Caruana" ma ntqalx ħlief illi d-disposizzjoni *ta' l-artikolu 10 tal-liġi tagħna kienet ġiet modellata fuq* il-liġi ingliża ta' l-1933 — dak li jidher li hu akkurat u veru — iżda mingħajr ma, la f'dik is-sentenza u lanqas fis-sentenza l-oħra lissegwieha, ma ġiet ċitata ebda ġurisprudenza ingliża. Il-Qorti tat l-interpretazzjoni tagħha għaliex dehrilha li hekk kienet tikkomporta l-liġi tagħna, u mhux għaliex hekk kienu nterpretawha l-Qrati ingliżi fil-kontest tal-liġi tagħhom li, ċertament, f'diversi rispetti m'hix espressa bl-istess kliem identiku tal-liġi tagħna.

Għall-istess raġuni l-Qorti ma jidhriliex li hu ta' għajnuna li tittrattjeni ruħha fit-tul, lanqas fuq il-ġurisprudenza ingliża issa ċitata fid-deċiżżjoni tal-Bord. Biss jista jiġi osservat, fil-fehma tal-Qorti b'ċertu affidament, illi l-Qrati ingliżi tant f'sentenzi taħt liġijiet li jirregolaw il-kontrol ta' kiri ta' fondi kemm taħt liġijiet oħrajn u f'kontesti disparati, jidhru li rritenew illi l-kelma "require" u *l-kelma "required" m'għandhomx dejjem l-istess sinjifikat* uniformi, u l-interpretazzjoni tagħhom tiddependi miċċirkostanzi presenti f'kull każ, partikolarment mill-kontest li fih jirrikorru. Rigward iż-żewġ sentenzi ingliżi ċitati mill-Bord ċioe "Nuthall vs. Entertainments and General Investment Corporation" (1947) 2 ALL E.R. 348" u dik "Ireland vs. Taylor" (1949) ALL E.R. 450 il-Qorti eżaminat ir-"report" sħiħ tagħhom u jidhrilha li jista jingħad ill l-interpretazzjoni mogħtija fihom kienet tirrigwarda kontest ta' kliem li hu differenti minn dak tal-liġi tagħna ir

diskussjoni, u kienet kondizzjonata u nfluwenzata naturalment minn dak il-kontest. Il-Qorti ma kelliex l-opportunita li tara r-'report' tas-sentenza Awstraljana, ukoll ċitata mill-Bord. Pero f'sentenza oħra ta' Qorti Awstraljana, imsemmija fil-Burrow's "Words and Phrases Judicially Defined" (Supplement 1962) minn fejn donnu jidher li ġiet ċitata s-sentenza imsemmija mil-Bord, intqal: "even if the expression 'required for occupation by the lessor' is interpreted merely as 'demanded or desired for occupation by the lessor . . . ' the demand postulated by the legislator must be a "reasonable demand" and it must be "for occupation" — which I take to mean 'for the purposes of occupation' — by the lessor or someone else. A reasonable demand for the purposes of the personal occupation by a person must have some relation to the actual need of that person for such personal occupation: and so the notion of 'need', even if rejected in the interpretation of the word "required" is re-imported in another way by the rest of the phrase" (Brown v. Lusk (1956) V.L.R. 285).

Ma jidherx, fil-fehma tal-Qorti, illi hemm ġustifikazzjoni biżżejjed għall-affermazzjoni magħmula fid-deċiżżjoni appellata fis-sens illi l-konċett ta' 'bżonn' fid-deċiżzjonijiet ingliżi (u ta' pajjiżi oħra) ġie ntrodott biss minħabba l-esistenza, f'dawk il-liġijiet, tal-kelma "reasonable" u "reasonably" u mhux ukoll minħabba il-kelma "require" jew "required" fiha nnifisha, jekk il-kontest tal-liġi u l-oġġett tagħha kienu hekk jikkomportaw.

Il-vera kwistjoni, għalhekk, tibqa x'inhu t-tifsir li għandu jingħata lill-kliem tal-liġi tagħna.

Bħala sostenn għall-interpretazzjoni preferita minnu, il-Bord invoka l-intenzjoni tal-liġislatur u deherlu li din kienet temerġi mid-dikjarazzjonijiet li saru meta l-abbozz

ta' l-Ordinanza Nru. XXI ta' l-1931 (aktar preċiżament, ta' l-Att ta' l-1929) kien fl-istadju tal-kumitat. Bir-rispett kollu *din ir-riferenza għad-debates ma tidherx li kienet ap*proprijata. Il-kliem tal-Ministru li kien qed jippilota l-abbozz, f'dik il-parti tad-debate, kellhom riferenza mhux għal-klawsola 13 ta' l-abbozz (korrispondenti, salvi d-differenzi, għall-art. 10 tal-Kap. 109) iżda għal-klawsola 12 ta' l-abbozz (korrispondenti għall-artikolu 9 ta' din il-liġi). Il-kelma li l-Ministru kien hemm qed jikkommenta ma kienetx il-kelma "*required*" li *tirrikorri fl-artikolu 10, iżda* l-kelma "desires" li tirrikori fl-artikolu 9: u dan hu appuntu fil-fehma tal-Qorti, il-qofol tal-kwistjoni. Il-kliem l-ieħor (ukoll ċitat) ta' l-Onorevoli Professur Mallia (għalkemm, naturalment, *dan il-kliem* jista jkollu mportanza biss biex jispjega l-kliem tal-Ministru) jidher li jservi ta' argoment mhux favur it-teżi sostnuta fid-deċiżżjoni appellata iżda favur dik abbraċċjata mill-Qorti. Infatti, kieku l-klawsola 13 (ċioe l-art. 100 Kap. 109) kienet tassew intiża biex tobbliga lill-Bord li jagħti dejjem, invarjabilment lill-lokatur il-permess biex jiżgombra lill-inkwilin sempliċement għax *il-fond* hu tiegħu u hu jgħid li jridu għall-okkupazzjoni tiegħu jew tal-persuni l-oħra msemmija, allura tassew illi l-klawsola 12 (ċioe l-art. 9) kienet tkun, jekk mhux interament, kważi inutili.

L-artikolu 9 jgħid hekk:—

"Where the lessor desires to resume possession of the *premises at the termination of the lease he shall apply to* the Board for permission to do so."

Kif spiega l-Ministru, din id-disposizzjoni kienet neċessarja "*come principio* generale, cioe a dire se un in*dividuo vuol prendere possesso dello stabile, vale a dire* vuol mandar via l-inquilino, il quale non abbia pagato il

fitto ecc., ecc., deve domandare alla Giunta il permesso di prendere posesso dello stesso."

Sa hawnhekk si tratta ta' xewqa, ta' volonta, ta' ntenzzjoni da parti tas-sid li jirriprendi l-fond, ċioe li ma jġeddidx il-lokazzjoni. Għalhekk il-kelma "desires". Din hi manifestazzjoni unilaterali ta' volonta da parti tas-sid li, biex ikun jista jattwaha għandu jirrikorri lejn il-Bord.

"Ma perche?' — staqsa l-Onorevoli Professur Mallia, u l-Ministru rrisponda—

"Nell' articolo 13 la Giunta ha le norme secondo le quali deve accordare il permesso o rifiutarlo se non si verifichino quelle condizioni" (pp. 1192-1193 Debates, Third Session, 1928).

Fil-fehma tal-Qorti dan ifisser illi l-kliem ta' l-art. 10 (b) "if the lessor requires the premises etc." huma kondizzjoni biex il-Bord jagħti l-permess skond id-"desire" tal-lokatur espress fir-rikors. Ċertament jinħtieġ jirrikorri r-rekwiżit ta' l-intenzzjoni ta' l-okkupazzjoni tal-fond mill-lokatur jew minn dawk il-persuni l-oħra, u r-rekwiżit ta' l-esistenza ta' 'suitable alternative accommodation' għall-kerrej u l-familja tiegħu jew il-"hardship" akbar tal-lokatur. Iżda, fil-fehma tal-Qorti, irid ukoll jirrikorri r-rekwiżit tal-'bżonn raġonevoli' da parti tal-lokatur, konnotat bil-kelma "requires" u insitu fiha. Hi regola ta' nterpretazzjoni illi l-leġislatur għandu jitqies li għażel il-kliem tiegħu bir-reqqa u mhux addoċċ u l-Qorti jidhrilha, illi l-kelma "requires" fl-art. 10 ma tistax tiġi nterpretata bħalli kieku kienet l-istess kelma "desires" użata fl-art. 9. Kieku dan kellu jkun it-tifsir tal-liġi ma kien ikun hemm ebda raġuni biex tiġi wżata dik il-kelma diversa. Hu veru illi, skond id-dizzjunarju, anki l-kelma "require" tista tfisser "to ask,

to seek, to desire. to claim." Imma dawn id-diversi sinjifikati ma jattaljawx ruħhom għall-kontest in eżami, u dejjem jibqa l-fatt li l-liġi ma wżatx ebda waħda minn dawk il-kelmiet alternativi, li ma kienux kieku joffru lok għal ebda diffikolta kieku dak kien is-sens li riedet tgħati l-liġi. Minflok, użat il-kelma "requires" li għandha wkoll is-sinjifikat ta' 'bżonn' u li, appuntu għax diversa mill-kelma "desires", użata fl-artikolu mmedjatament ta' qabel, ma jistax jitqies li għandha l-istess sinjifikat.

Jekk il-liġi tagħna, għad-differenza tal-liġi ingliża ma ssemmiex testwalment illi l-awtorita ġudikanti ma għandiex tordna l-iżgumbrament tal-kerrej — ankorke ikun hemm 'available alternative accommodation' — ħlief jekk tikkunsidra li hu raġonevoli li tagħti dak l-ordni, dan ma jfisserx, fil-fehma tal-Qorti, illi l-liġi tagħna riedet tkun inqas raġonevoli, jew inqas konsistenti ma l-iskop fondamentali tagħna, mil-liġi ingliża, iżda, jfisser biss illi fil-liġi tagħna ġie kunsidrat illi l-element tar-raġonevolezza tal-bżonn kien impliċitu fil-mod li bih ġiet adoperata l-kelma "requires b'kontrast manifest mal-kelma 'desires' użata ftit rigi qabel. Kif ġie rilevat fis-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża "Smith v. Terreni," għoxrin (20) ta' Mejju, 1963, meta ma jidherx illi l-lokatur għandu bżonn raġonevoli tal-fond, 'l-inkwilin ma għandux jiġi disturbat fid-dgawdija tal-fond mikri lilu għax kwalunkwe sgumbrament iġib 'hardship' lill-isgumbrat u jrid ikun ġustifikat." Illustrazzjoni l-aktar emfatika ta' kemm din l-osservazzjoni hi f'postha, hi mogħtija b'din il-kawża presenti — (suppost għal issa li l-appellata ma għandiex bżonn raġonevoli tal-fond in kwistjoni). Hawn mara ta' l-eta ta' sebgħa u tmenin (87) sena, marida b'qalba u diabetika, għamja minn għajn waħda u kważi wkoll mill-oħra, qed jintalab li tiġi sgumbrata mid-dar fejn ilha tgħix għal snin twal (kif il-Qorti ġiet infurmata fit-trattazzjoni) u hi mdorrija, u

kwindi f'ċirkostanzi li, fil-fehma tal-Qorti, ma jistgħux ma jikkaġunawliex, anki bil-fatt waħdu ta' l-inkwiet u l-istrapazz ta' l-isgumbrament, tħatija jekk mhux ukoll perikolu għas-saħħa. Il-Qorti jidhrilha illi trid tkun wisq improvvida liġi li ġġiegħel li jsir dan, jekk bla bżonn: u trid tkun wisq ċara dik il-liġi f'dan is-sens biex Qorti ta' Ġustizzja tħossha fid-dmir li tordnah.

Hu faċli wkoll li wieħed jintravedi l-katini ta' konsegwenzi, minn kawża għall-kawża, li għalihom tagħti lok l-interpretazzjoni mogħtija fid-deċiżżjoni appellata, kif l-esperjenza anterjuri notorjament wriet b'mod preokkupanti.

Il-Bord irrileva ilii, fit-'test' Malti tal-liġi, il-kelma wżata — korrispondentement għall-kelma "requires" fit-'test' Ingliż — hija "irid," u fit-test 'taljan' antik il-kelma wżata kienet "voglia". Dan ir-riljev hu, bla dubbju, qawwi u ppreokkupa serjament lill-Qorti li ħasbet fuqu bosta. Però, wara li qieset l-oriġini tal-liġi u li skop tagħha li, sa kemm jista jkun konsistentement mad-disposizzjonijiet tagħha, hu dak li tassikura u tistabbilizza t-'tenure' tal-kerrej fi żmien meta l-problema tad-djar hu ċertament gravi, u, fuq kollox il-kontest tal-kliem fid-disposizzjonijiet tal-liġi bil-kontrast hawn fuq imsemmi, il-Qorti hi ta' fehma illi għandha tagħti prevalenza lill-kelma "requires" fit-'test' ingliż, billi tikkunsidra li hemm konflitt bejn iż-żewġ testi. Il-Qorti jidhrilha illi l-kelma "irid", ġa la darba kienet ġa ġiet użata fl-artikolu 9 biex tirrendi s-sinjifikat tal-kelma 'desires' ma setgħatx mill-ġdid tiġi wżata fl-artikolu 10 biex tirrendi wkoll is-sinjifikat tal-kelma "requires" li, ta' bil-fors biex ikun hemm sens loġiku, għandu jkollha sinjifikat divers: Del resto, għar-raġunijiet li ġa ssemmew aktar il-fuq, f'kuntest partikolari anki l-kelma "irid" tista u għandha tiftihem bħala "irid raġonevolment". Anki l-verb

taljan "volere", għad li ċertament ifisser ukoll "desiderare" jew "domandare" jew "pretendere" jista wkoll ifisser, jekk il-kontest hekk jeżiġi, "aver bisogno" "richiedere", "essere necessario".

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti ma tistax taqbel mad-deċiżżjoni tal-Bord fuq il-kwistjoni legali u jibqa li jiġi eżaminat jekk l-appellata għandiex tassew bżonn raġonevoli li tieħu lura l-fond in kwistjoni, u fil-każ li għandha dan il-bżonn, *jekk il-fond offert* bħala 'alternative accommodation' hux raġonevolment 'suitable' kif irritenieh il-Bord.

Il-fond fejn attwalment toqgħod l-appellata kien ġie b'deċiżżjoni tal-Bord tat-tmienja u għoxrin (28) ta' April 1962, fil-kawża fl-ismijiet "Ganado vs. Pisani", dikjarat li hu raġonevolment 'suitable' għaliha u l-familja tagħha taħt l-aspetti kollha. Ovvjament, il-Qorti mhix legalment marbuta b'dik id-deċiżżjoni bħala ġudikat; pero anqas tista tinjoraha bħala fatt u ma ġie pruvat xejn f'din il-kawża presenti li juri l-kuntrarju ta' jew sostanzjalment differenti minn dak li kien ġie ritenut f'dik id-deċiżżjoni fejn hemm deskrizzjoni dettaljata tal-fond attwalment okkupat mill-appellata. Wara dik id-deċiżżjoni l-appellata xtrat il-fond mikri lill-appellanti bl-iskop li tiżgumbraha u tmur tokkupah hi stess. Il-Qorti tifhem ix-xewqa ta' l-appellata li *jkollha dar isbaħ u aktar kumdita, pero fiċ-ċirkostanzi tal-*każ ma jidhriliex li jista jingħad li raġonevolment għandha bżonn dak il-fond bħala 'accommodation.'

In vista ta' dan il-Qroti ma għandiex bżonn tippronunzja ruħha fuq il-kwistjoni jekk il-fond issa offert lill-appellanti bħala 'alternative accommodation' hux raġonevolment 'suitable' għaliha, meħud rigward tal-eżigenzi partikolari tagħha minħabba l-eta u li stat ta' saħħitha u anke tal-mod kif s'issa *tidher li hi* abitwata u qegħda tgħix.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiddeċiedi billi tilqa l-appell, tirrevoka id-deċiżżjoni appellata u tiċħad it-talba ta' l-appellata.

L-ispejjeż minħabba ċ-ċirkostanzi jibqgħu kollha bla taxxa.