

15 ta' Mejju, 1953.

Imballfin:

Is-S.T.O. Dr. L. A. Camilleri, LL.D., President;

L-Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, LL.D.;

L-Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Emmanuele Micallef versus Vincent Scerri

**Lokazzjoni — Board tal-Kera — "Alternative Accomodation" — Art. 10 (b) tal-Kap. 109 u Ordinanza XXI ta' l-1942.**

Id-dispożizzjoni ta' l-Art. 10 (b) tal-Kap. 109, kif giet emendata bil-Ordinanza XXI ta' l-1942, għandha tigi interpretata, b'ieqta tigi ezitata kull apparenti kontradizzjoni, fis-sens illi (a) meta għall-inkwilin ikun hemm "available alternative accomodation" li raġjonevolment, tkun tgħodd għalih u għall-familja tiegħu, meħudin in konsiderazzjoni l-mezzi tiegħu, kif ukoll l-"extent, character and proximity to place of work (if any)". ta' dak l-"accomodation", il-Board tal-Kera għandu jagħti permess lil-lokatur li jieħu pussess tal-fond mingħajr ma jundakal jekk b'doqshekk l-inkwilin ikunx sejjer ikollu xi "hardship"; u (b) li l-fatt li għall-inkwilin ma jkunx hemm "alternative accomodation" mhux ta' ostakolu għal-kerrej li jieħu lura l-pussess tal-fond tiegħu; iżda f'dan il-kaz il-Board, qabel ma jagħti d-deċiżjoni tiegħu, għandu jgħis il-"hardship" rispettiv tal-partijiet u jipprova jevita l-akbar "hardship"; u b'ieqta jagħmel hekk, il-Board għandu jgħis id-cirkustanzi kollha tal-kaz, kompriża dik ta' "any alternative accomodation available for the landlord or the tenant"; iżda dik l-"alternative accomodation" għall-inkwilin ma tkunx ta' dik ix-xorta kontemplata fuq, għaliez, jekk tkun hekk, il-Board ma għandux jagħmel haġ'ohra h'ief li jagħti lil-lokatur il-permess għar-ripreża tal-pussess tal-fond, mingħajr ma jidhol f'argumenti oħra.

Il-Qorti, — Rat ir-rikors ta' Emmanuele Micallef quddiem il-Board li jirregola l-Kera, fejn talab biex jerga' jieħu taht idejh id-dar numru 154, Misida Road, Birkirkara, mikrija lill-intimat Vincent Scerri, għax għandu bżonnha għalih, waqt li offra bhala "alternative accomodation" fond f'Saint Anthony Street, Birkirkara;

*Omissis:*

Rat id-deċiżjoni mogħtija minn dak il-Board fid-9 ta'

Frar 1953, li biba giet miċhuda t-talba, bl-ispejjeż; wara li kkunsidra;

Illi huwa fatt li l-intimat, li kien joqgħod tas-Sliema, mar Birkirkara biex ikollu gnien, u, biex jirragġunġi l-iskop tiegħu, barra li hallas rigali, għamel spiża konsiderevoli biex irranga d-dar, il-gnien, u s-sigar ta' din id-dar ta' Birkirkara;

Illi ma hemmx dubju li d-dar offerta lilu, bħala kobor, hi ja kbira biżżejjed biex takkomoda lill-intimat; imma fid-determinazzjoni tal-"hardship" rispettiv għandhom jittieqdu in konsiderazzjoni diversi ċirkustanzi oħra barra l-konsistenza materjali tal-fond; per eżempju, l-iskop li għaliha kien ha d-dar il-kerrej, u anki xi spejjeż li huwa kien għamel biex jirrendi dik id-dar — li meta hadha ma kellux perikolu li tiġi lilu meħuda — iżjed komoda biex tirispondi għall-iskop li għaliha kien hadha;

Illi l-ligi, bħala kriterji għad-determinazzjoni tal-"hardship", tpoġġi taht il-konsiderazzjoni tal-Board kwalunkwe "alternative accomodation" li tista' tkun "available" tant għas-sid kemm għall-kerrej; u f'dan il-każ il-fond offert bħala "alternative accomodation" huwa "available" tant għas-sid kemm għall-kerrej. Il-lum, ir-rikorrent jallega li joqgħod ma' hutu mingħajr ma jhallas kera, u li ma għandux hliet żewġ kmamar livell tal-bejgħ għad-dispożizzjoni tiegħu. Fil-post ta' Vincent Costa, 41 u 42 Saint Anthony Street, Birkirkara, ir-rikorrent ikollu kumditajiet biżżejjed għall-familja tiegħu; u l-fatt naturali li jrid imur joqgħod fil-proprjetà tiegħu, li xtara reċentement, mhux biżżejjed biex jinnewtralizza ossija jegħleb l-interess ta' l-intimat biex jibqa' jokkupa l-fond, li huwa ha bi skop predeterminat u li jirrispondi għall-eżiġenzi speċjali tiegħu;

Illi, meħudin in konsiderazzjoni ċ-ċirkustanzi kollha tal-każ, jidher li, ladarba l-"alternative accomodation" hi ja "available" anki għar-rikorrent, il-"hardship", ta' dan kien ikun iżgħar kieku kellha tiġi miċhuda t-talba milli jkun għall-intimat jekk tiġi milqugħa;

Rat ir-rikors ta' l-imsemmi Emmanuele Micallef, qud-

diem din l-Qorti, fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi tiġi milqugħa t-talba tiegħu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat Vincent Scerri ;

*Omissis;*

Ikkunsidrat fuq l-eċċezzjoni ta' l-inappellabilità ;

Illi s-sentenza li minnha hemm appell tinsab bażata fuq l-interpretazzjoni ta' l-art. 10 (b) tal-Liġi tal-Kera (Kap. 109). F'dan il-każ il-Board ma enunċjax sempliċement l-imsemmija dispożizzjoni tal-liġi, iżda, kif jippretendi l-appellant, interpreta skorrettament l-istess dispożizzjoni tal-liġi, u anki skorrettament applikaha għall-fatti kif riżultati. Ma jistax iken hemm dubju li l-kwistjoni fuq l-interpretazzjoni ta' dispożizzjoni tal-liġi tikkostitwixxi punt ta' dritt u tirrendi s-sentenza appellabili skond l-art. 25 tal-liġi fuq imsemmija. Għalhekk l-imsemmija eċċezzjoni ta' l-inappellabilità mhix ammissibili, u għandha tiġi respinta, bl-ispejjeż kontra l-appellat Vincent Scerri ;

Ikkunsidrat fil-meritu ;

Illi qabel l-emenda apportata lill-imsemmija dispożizzjoni tal-liġi (art. 10 (b)) bl-Ordinanza XXI ta' l-1942, il-kerrej kellu dritt jieħu lura l-pussess tal-fond (barra minn hanut) jekk ikun iridu għall-okkupazzjoni tiegħu, jew ta' axxendenti jew dixxendenti tiegħu, tant konsangwinei kemm affini, jew ta' hui jew oħtu. Bl-emenda fuq imsemmija dak id-dritt tal-lokatur ġie temperat, u bl-ewwel parti ta' l-emenda ġiet miżjudha l-kondizzjoni li għall-eżerċizzju ta' dak id-dritt da parti tal-lokatur il-Board irid ikun soddisfatt "that alternative accomodation is available, which is reasonably suitable to the means of the tenant and his family, as regards extent, character, and proximity to place of work (if any)"; u dan mingħajr priġudizzju ta' dak li jinsab provvdut fl-istess paragrafu ;

F'dan il-paragrafu jingħad li "the existence of alternative accomodation shall not be a condition for the grant by the Board of permission to recover possession of premises under this paragraph of this article, where the Board is satisfied, having regard to all the circumstances of the case, including any alternative accomodation available for the landlord or for the tenant, that greater hardship would be caused

by refusing permission for the recovery of possession than by granting it." Id-dispożizzjoni ta' dan l-aħħar paragrafu minn banda tistabbilixxi li l-eżistenza ta' l-"alternative accommodation" imsemnija fil-paragrafu ta' qabel mhix kondizzjoni għar-ripreżta tal-pussess tal-fond da parti tal-lokatur, u minn naħa l-oħra tkompli tghid li f'dan il-każ il-Board għandha jkun in konsiderazzjoni ċ-ċirkustanzi kollha tal-każ, "including any alternative accommodation available for the landlord or for the tenant", meta jiġi biex jistabbilixxi liema huwa l-akbar "hardship". Mill-ewwel daqqa ta' għajn jidher li jista' jkun hemm kontradizzjoni fl-istess dispożizzjoni tal-liġi, billi, waqt li qiegħda tikkontempla l-każ ta' nuqqas ta' "alternative accommodation", immedjatament wara ssemmi li "any alternative accommodation" għandha tiġi meta meta in konsiderazzjoni għall-valutazzjoni tal-"hardship" rispettiv. Izda, billi hija regola ta' interpretazzjoni li ebda liġi ma għandha titqies kontradittorja fiha nnifisha, meta jkun hemm dubju fuq hekk, huwa kompitiv tal-ġudikant li jindażza u jinterpreta s-sens skond l-intenzjoni tal-legislatur u b'quddiem għajnejh ir-raġunijiet li qiegħdu lil-legislatur jid-detta l-liġi. Il-ġudikant għalhekk għandu jirrikorri għall-"mens legis", biex jagħti dik l-interpretazzjoni li tikkorrispondi għall-ispiritu informativ tal-liġi;

Tkkunsidrat ;

Ili meta l-imsemnija emenda (Ordinanza no. XXI ta' l-1942) tlet diskussa fil-Kunsill tal-Gevern, l-Attorney General, għall-kritika li kienet saret minn wieħed mill-membri elettivi (Dr. Borg Olivier), irrisponda hekk:—"The Bill before the House is certainly not intended to accord preferential treatment to the tenant over the landlord, nor is it intended to debar the landlord from making use of his own property for his own purposes, to a greater extent than is allowed by the Rent Regulation Ordinance as it stands today. It simply purports to enable the Board concerned to exact from the applicants before it wider information as to the ultimate object of their applications and as to the consequences of those applications. This is done in an attempt to attain a greater degree of equity as between landlord and tenant, and to provide a greater opportunity of impartiality as seen from

the two different and opposed standpoints, rather than to accentuate any semblance of preferential treatment that may arise from the law as it stands today, and as has been suggested by the Hon. the mover of the amendment now before the Committee. Although the first part of clause 2 requires that, when the landlord applies to retake possession of his property, he would indicate what other suitable accommodation there may be available for the tenant, the proviso to the same clause very definitely does not debar the landlord from availing himself of his powers in cases where he is not in a position to indicate alternative accommodation for the tenant; and in such case it is expressly left to the Board to decide which would be the greater hardship, and naturally to avoid the hardship which it holds to be the greater, that is, as between preventing the landlord from taking possession of his property and the hardship of the tenant who is evicted from the house of which he is in legal possession, and, after considering which is the greater hardship of these two, to decide in equity to accept the lesser of the two evils. There would necessarily be some hardship on either side; but the ensuing hardship which may result in a greater degree against one party will be avoided, even if, by so doing, a lesser degree of hardship is imposed on the other party. This being the object of the Bill before us....." (Debates of the Council of Government of Malta, sitting of the 13th. October, 1942. Volume VII, page 919);

#### Ikkunsidrat :

Illi biex tiġi evitata l-apparenti kontradizzjoni fuq rilevata fl-istess dispożizzjoni tal-liġi, u konformement għall-intenzjoni tal-legiżlatur, kif fuq espressa, id-dispożizzjoni ta' l-art. 10 (b) tal-Liġi tal-Kera (Kap. 109) għandha tiġi interpretata fis-sens hawn taħt indikat:—

(a) Ta' me-*a* għall-inkwilin ikun hemm "available alternative accommodation" li ragjonevolment tkun tgħodd għalih u għall-familja tiegħu, meħudin in konsiderazzjoni l-mezzji tiegħu, kif ukoll l-"extent, character, and proximity to place of work (if any)", ta' dak l-"accommodation", il-Board għandu jagħti permess lill-lokatur li jieħu p<sup>o</sup>sess tal-fond min-

għajr ma jindahal jekk b'daqshekk l-inkwilin ikunx sejjer ikollu xi "hardship";

(b) Li l-fatt li għall-inkwilin ma jkunx hemm "alternative accomodation", mhux ta' ostantolu għall-kerrej li jiehu lura l-pussess tal-fond tiegħu, iżda f'dan il-każ il-Board, qabel ma jagħti d-deċiżjoni tiegħu, għandu jqis il-"hardship" rispettiv tal-partijiet u jipprova jevita l-akbar "hardship". Biex jagħmel hekk, il-Board għandu jqis ic-ċirkustanzi kollha tal-każ, kompriża dik ta' "any alternative accomodation available for the landlord or for the tenant"; iżda din l-"alternative accomodation" għall-inkwilin ma tkunx ta' dik ix-xorta kontemplata fl-ewwel paragrafu, jigifieri "reasonably suitable to the means of the tenant and his family as regards extent, character and proximity to place of work (if any)", għaliex, jekk tkun hekk, il-Board ma għandux jagħmel haġa oħra bilief li jagħti lil-lokatur il-permess għar-ripreża tal-pussess tal-fond, mingħajr ma jidhol f'argumenti oħra;

Ikkunsidrat;

Illi l-interpretazzjoni fuq imsemmija giet digà applikata minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-22 ta' Dicembru 1948, in re "Laferla vs. Vassallo" (Kollez. Vol. XXXIII, Parte 1, pag. 382), fejn jingħad li "jekk is-sid hu fi stat li joffri "reasonably suitable accomodation", allura t-talba tal-proprjetarju biex jiehu lura d-dar tiegħu ma tistax tigi op-posta b'eżitu favorevoli;

Ikkunsidrat;

Illi argument ieħor li jsaħħah l-interpretazzjoni fuq mogħtija, u li għandu jservi ta' gwida lill-ġudikant fl-apprezzament tal-"hardship" rispettiv tal-kontendenti, għandu jit-tiehed mill-paragrafu 2 tan-Notifikazzjoni tal-Gvern numru 327 tat-13 ta' Lulju 1945. Din in-Notifikazzjoni, mahruġa bis-saħħa ta' l-"Emergency Powers (Defence) Acts, 1939 and 1940", fiż-żmien l-aktar kritiku tal-kriżi edilizja f'Malta, bl-imsemmi paragrafu kienet tiddisponi hekk:— "For the purposes of article 10 (b) of the Reletting of Urban Property Regulation Ordinance 1931, as amended by Ordinance no. XXI of 1942, 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 accomodated and suitable alternative accomodation is not readily available to the tenant". B'din id-dispożizzjoni giet kreata preżunzjoni favur l-inkwilin, li dan ma kellux skond il-ligi; għaliex kieku ma kienx ikun hemm bżonu li l-imsemmijsa dispożizzjoni tiġi magħmula. U billi bin-Notifikazzjoni tal-Gvern numru 741 ta' l-1948, tas-26 ta' Novembru 1948, giet imħassra n-Notifikazzjoni ta' qabel, numru 327 ta' l-1945, dik il-preżunzjoni favorevoli għall-inkwilin ma baqgħetx issehh, u l-kondizzjoni tiegħu rritornat kif kienet qabel, jgħifieri f'pożizzjoni ta' ugwaljanza ma' dik tal-lokatur għad-definizzjoni b'ekwità tal-"hardship" rispettiv tagħhom, kif indikat fl-imsemmi diskors tal-legislatur, u bl-ebda "preferential treatment to the tenant over the landlord";

Ikkunsidrat;

Illi in bazi għal dak li ntqal fuq, billi d-dar offerta mill-appellant hija evidentement "suitable" għall-intimat Scerri, meħudin in konsiderazzjoni l-mezzi tiegħu, kif ukoll l-"extent, character and proximity to place of work" ta' l-istess dar, il-Board ma setax jichad it-talba tar-rikorrent, u ma kienx kompitu tiegħu li jgħaddi biex jeżamina l-"hardship" rispettiv tal-kontendenti biex jara għandux jilqa' jew le dik it-talba; u dana indipendentement mill-kwistjoni jekk ic-cirkustanzi elenkati bhala kostitwenti "hardship" fis-sentenza appellata humiex ammissibili jew le;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tilqa' l-appell, billi tirrevoka s-sentenza appellata u tilqa' t-talba kontenuta fir-rikors ta' l-appellant Emmanuele Micallef; u tagħti lill-intimat Vincent Scerri żmien xahar biex jizgombra mill-fond fl-istess rikors imsemmi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-imsemmi intimat Vincent Scerri.