10 ta' Diċembru, 1951

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*
L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Lawrence Lungaro *versus* Giovanna Grima

Lokazzjoni — Sullokazzjoni — Board tal-Kera.

Il-fakoltà konċessa mill-lokatur lill-inkwilin li jissulloka l-fond lilu mikri ma tfisserx illi dik il-fakoltà għandha tibqa' operativa għal dejjem, b'mod tali li l-proprjetarju qatt iżjed u taħt ebda ċirkustanza ma jista' jieħu lura taħt idejh dak il-fond. Għaldaqstant dik il-fakoltà ma tippreklud lis-sid li jirrikorri quddiem il-Board tal-Kera biex jieħu f'idejh il-fond mikri lill-inkwilin b'dik il-fakoltà.

Il-Qorti, — Rat it-talba tar-rikorrent, preżentata quddiem il-Board li jirregola l-Kera (502/51), biex jieħu taħt idejh id-dar nru. 116 High Street, Sliema, mikrija lill-intimata, għax għandu bżonnha għal ibnu Victor Lungaro, li joqgħod 22 St. James Street, Sliema, waqt li offra bħala "alternative accommodation" il-post fejn joqgħod il-lum ibnu, bil-kunsens tas-sid;

Rat is-sentenza tal-Board li jirregola l-Kera tat-23 ta' Lulju 1951, fejn iddeċieda billi laqa' t-talba, basta però jibqa' "available" il-fond nru. 22 St. James Street, Sliema, u għall-fini ta' l-iżgumbrament ta lill-intimat tliet xhur żmien. L-ispejjeż, fiċ-ċirkustanzi tal-każ, jibqgħu mingħajr taxxa. Wara li kkunsidra;

Illi r-rikorrent, li bħu ta' età aktarx avanzata, huwa marid u spiss jagħtuh attakki kardijaċi, u jixtieq li jieħu pussess tad-dar mikrija lill-intimata biex jagħtiha lil ibnu Victor Lungaro u b'dan il-mod dan ikun viċin ta' missieru għal xi bżonn;

Li r-rikorrent offra lill-intimata bħala "alternative accomodation"..............;

Li l-oġġezzjonijiet magħmula mill-intimata ma jidherx li huma biżżejjed gravi biex jiġġustifikaw iċ-ċaħda tat-talba. Jekk l-intimata żmien ilu kriet id-dar biex tissulloka parti minnha, dan ma għandux ifisser li s-sid qatt iżjed ma jkun jista' jirripreudi pussess tad-dar u li l-inkwilina li qiegħda

għallas kera tad-dar ta' abitazzjoni ffissat mill-Board tal-Kera għandha dejjem iżżomm id-dritt li tagħmel negozju mid-dar għad-diskapitu tas-sid li jkun iridha għalih. Il-kera tad-dar offerta, jekk mhux ġa fissat definitivament mill-Board, jista' 'l quddiem jiġi fissat..............;

Li l-fatt li fil-post High Street hemm akkomodati żewġ familji Ingliżi hija biss ċirkustanza li tissuġġerixxi l-għoti ta' terminu ftit twil għall-iżgumbrament. in kwantu s-sublokazzjoni ta' parti mid-dar kienet legalment magħmula u s-subinkwilini għandhom ikollhom ċertu żmien biex jittrasferixxu ruħhom band'oħra;

Omissis;

Rat ir-rikors ta' l-intimata, fejn talbet illi l-appellata sentenza tiġi revokata, billi d-domanda attriċi tiġi riġettata, u hija tkun liberata mill-istess domanda;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Fuq l-eċċezzjoni opposta mill-appellant, illi l-Board iddeċieda l-pont jekk, darba mogħti d-dritt lill-inkwilin li jissulloka fond, dana mhux ta' ostakolu li, fuq ġusta kawża, il-proprjetarju jista', wara li tispiċċa l-lokazzjoni, jieħu taħt idejh il-fond; dana huwa pont ta' dritt;

Ikkunsidrat;

Illi l-fakoltà konċessa lill-inkwilin li jissulloka fond hija waħda mill-kondizzjonijiet tal-kuntratt tal-kera; u kif il-kondizzjonijiet tal-kuntratt jistgħu jiġu mibdula, jew biċċa minnhom jistgħu jiġu revokati, mhux preżumibili li kondizzjoni minn din il-fatta hija eċċezzjoni għar-regola ġenerali. U lanqas ma huwa preżumibili illi, darba konċessa fil-kuntratt oriġinali, għandha tibqa' operattiva għal dejjem, b'mod tali li l-proprjetarju qatt iżjed u taħt l-ebda ċirkustanza ma jista' jieħu l-fond;

Ikkunsidrat;

Illi din il-Qorti taqbel mal-Board ma' l-apprezzament li dan għamel sija fuq il-"hardship" kemm ukoll fuq is-"suitability" ta' l-"accomodation";

Għal dawn ir-raġunijiet tirrespinġi l-eċċezzjoni ta' l-inappellabilità tas-sentenza, bl-ispejjeż kontra l-appellat; u tik-

konferma fil-meritu d-deċiżjoni tal-Board, bl-ispejjeż kontra l-intimata appellanti; b'dan li t-terminu prefiss mill-Board għall-iżgumbrament għandu jibda jgħaddi mil-lum.