16 ta' Mejju, 1960

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.

Emmanuele Cassar et.

versus

Maria Borg

Lokazzjoni — Board tal-Kera — "Alternative Accomodation".

Biex talba għar-ripreża ta' fond mikri tista' tiġi milqugħa fuq il-motiv li l-inkwilin għandu 'fejn joqgħod", jeħtieġ indispensabbilment illi l-Board tal-Kera jkun soddisfatt, mhux biss ġenerikament li l-kerrej "għandu fejn joqgħod", imma speċifikatament illi hemm "available" għalieh dar oħra li hi raġjonevolment adatta taħt l-aspetti kollha msemmija mill-liġi, jiġifieri kobor, sura, eċċ.

U biex "alternative accomodation" tista' tingħad li hija "available" għall-kerrej, jeħtieġ illi hu jkun jokkupaha jew jista' jokkupaha bi dritt, b'titolu li legalment jagħti sigurtà, bħal, per eżempju, għax hi proprjetà tiegħu, jew hi mikrija lilu, jew li s-sid hu lest jikri lilu jew jagħti l-kunsens meħtieġ biex il-kiri jiġi ċedut lilu.

Il-fatt li l-kerrej ikun joqgħod ma' ħadd ieħor ma jbiddelx din is-sitwazzjoni legali, jekk ikun arranġament provviżorju u l-kerrej ma jkollux ebda titolu biex joqgħod f'dik l-"accomodation" provviżorja. F'dawn iċ-ċirkustanzi ma jistgħax jingħad li hemm "available" għall-kerrej "alternative accomodation", u l-kwistjoni jekk it-talba tas-sid għar-ripreża ta' pussess tal-fond għandhiex tiġi milqugħa trid tiġi riżoluta fuq il-paragun tal-"hardship" rispettiv tal-partijiet.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Board li Jirregola l-Kera biex jiġu awtorizzati li jieħdu taħt idejhom il-fond Karla Lane no. 4, Birkirkara, billi

jriduh għan-neputija tagħhom li sejra tiżżewweġ, u l-intimata għandha post ieħor fejn qegħedha toqgħod;

Rat is-sentenza ta' dak il-Bord tas-26 ta' Jannar 1960, li biha ddeċieda billi laqa' t-talba, u għall-fini tal-iżgumbrament ta żmien ta' xahar mid-data tas-sentenza, spejjeż a karigu tal-intimata; wara li kkunsidrat;

Illi r-rikorrenti jridu l-fond in kwistjoni għal Carmela Borg, it-tifla tar-rikorrenti Carmela mart Antonio Borg. Ma offrew ebda "alternative accomodation", għaliex isostnu li l-intimata għandha fejn toqgħod band'oħra;

Mill-provi rriżulta abbondantement illi l-intimata ma toqgħodx fil-post in kwistjoni. Barra l-provi prodotti mir-rikorrenti, l-intimata stess xehdet illi hija toqgħod ma' bintha 163 Trieq San Rokku, Birkirkara, u li fil-fond lilha mikri mir-rikorrenti tmur toqgħod kulltant għar-rikreazzjoni, u ma torqodx hemm għaliex tibża'; għandha ftit għamara, kollha f'kamra waħda, barra mejda li qegħdha f'kamra oħra; hemm ukoll flimkien mal-għamara ħafna affarijiet li ħuha jixtri mill-irkantijiet tad-Dockyard;

L-intimata sostniet illi din hija d-dar tagħha, li ġiet mogħtija lilha bħala "alternative accomodation" in segwitu għal sentenza ta' dan il-Board taż-17 ta' Awissu 1953, li kopja taħha ġiet eżibita. Mill-provi, però, irriżulta ċar illi l-post qiegħed iservi, u dejjem serva, ta' store biss, jew bil-għamara, tant tal-intimata kemm ta' ħuha Paolo Borg, kemm għall-affarijiet li dan Paolo Borg jixtri mill-irkantijiet tad-Dockyard, bħal qomos, qliezet, u affarijiet simili;

Billi għalhekk l-intimata għandha fejn toqgħod, il-Board ma jarax illi huwa ta' ostakolu għat-talba tar-rikorrenti illi dawn mhumiex qegħdin joffru "alternative accomodation" lilha;

Rat ir-rikors li bih l-imsemmija Maria Borg appellat minn dik is-sentenza, u talbet li tiġi revokata, billi t-talba tal-appellati tiġi miċħuda; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom;

Omissis;

Ikkunsidrat;

It-talba tar-rikorrenti hi bażata fuq il-motiv illi huma għandhom bżonnu għan-neputija ta' waħda minnhom. Huma ma offrewx ebda "alternative accomodation". Dik it-talba ġiet milqugħa fis-sentenza appellata għaliex il-Board aċċetta d-deduzzjoni tagħhom illi l-appellanti "għandha fejn toqgħod";

Skond il-liġi, biex it-talba tal-appellati setgħet tiġi milqugħa fuq "dik" il-bażi li ġiet milqugħa kien jeħtieġ indispensabbilment illi l-Board ikun soddisfatt mhux biss ġenerikament illi l-appellanti kellha "fejn toqgħod" (sempliċement għax bħala fatt hi "toqgħod" band'oħra), iżda speċifikatament kif tgħid il-liġi, illi kien hemm "available" għall-appellanti dar oħra li kienet raġjonevolment adatta taħt l-aspetti kollha msemmijin fl-istess liġi — kobor, sura, eċċ.;

La mill-proċess, u lanqas mis-sentenza appellata, ma jidher illi din l-indaġini saret mill-Board

Din il-Qorti, wara li fuq talba tal-appellati semgħet provi oħra, hi soddisfatta illi l-kondizzjoni fuq imsemmija, rikjesta mil-liġi ma tirrikorrix fil-każ preżenti;

Biex "alternative accomodation" tista' tingħad li hija "available" għall-kerrej, jeħtieġ illi hu jkun jokkupaha jew jista' jokkupaha "bi dritt", b'titolu li legalment jagħti sigurtà, bħal, per eżempju, kif dik il-kelma ġiet interpretata fil-liġi ngliża, mnejn ġiet kupjata fil-liġi tagħna, għax hi ta' proprjetà tiegħu, jew hi mikrija lilu, jew li s-sid hu lest jikriha lilu, jew jagħti l-kunsens meħtieġ biex il-kiri jiġi ċedut lilu. Fil-każ preżenti, għad illi l-appellanti toqgħod ġo fond ieħor, u għandha anki sehem ta' proprjetà minnu, però dak il-fond hu mikri liż-żewġ ħutha li toqgħod magħhom, li jħallsu l-kera lill-ħuthom l-oħra ta' sehemhom. L-appellanti mhix tirċievi s-sehem tagħha tal-kera

sempliċement għaliex, kif qalet hija, "hi ma għandhiex wiċċ teħdilhom il-kera wara li qegħdin iżommuha magħhom";

Id-dar, l-unika dar, li hi tagħha, u li verament jista' jingħad li hi "available" għaliha fis-sens fuq imsemmi, hi dik in kwistjoni, li kienet ġiet assenjata lilha mill-istess appellati bħala "alternative accomodation" f'okkażjoni preċedenti, meta ħarġuha mid-dar l-oħra, ukoll tagħhom, li qabel kellha mikrija għandha. Il-fatt li l-appellanti ilha diversi snin hekk toqgħod ma' ħutha ma jbiddelx din issitwazzjoni legali. Meta, qabel, l-appellanti kellha d-dar l-oħra, li minnha żgumbrawha l-appellati, hi kienet toqgħod regolarment fiha, u ma baqgħetx tokkupa l-fond in kwistjoni għax hu pjuttost appartat u hi tibża, u l-fond mhux tajjeb wisq għaliha. Il-fatt stess illi l-appellanti fittxet dar oħra fejn tmur toqgħod, u diversi drabi talbet lill-appellati l-permess, li huma ċaħdulha, biex tista' tibdel il-fond in kwistjoni ma' fond ieħor adattat għaliha, juri ad evidenza illi l-arranġament li hi toqgħod ma' ħutha hu minnha stess kunsidrat provviżorju, u li din l-"accomodation" mhix iddar tagħha. Saħansitra, l-appellanti kienet disposta anki li taċċetta minn għand l-appellati l-fond żgħir li dawn għandhom għall-villeġġjatura San Ġiljan, biex tista' tmur fih bħala dar tagħha;

L-appellanti xehdet illi diversi drabi kellha xi ħaġa xi tgħid ma' ħuha li toqgħod miegħu, u hu bagħatha l-barra għax jidhirlu li għandha d-dar tagħha (ċjoè il-fond in kwistjoni); u xehdet ukoll illi, kieku kellha toħroġ minn fejn qegħdha toqgħod ma' ħutha, ma għandhiex fejn tmur ħlief f'dan il-fond, u tkun kostretta li tokkupah non ostanti l-inkonvenjenti li semmiet. F'dan il-fond l-appellanti għad għandha xi għamara tagħha, li preżumibbilment anqas setgħet tieħu fid-dar ta' ħutha minħabba r-ristrettezza talispazju;

F'dawn iċ-ċirkustanzi ma jistgħax jingħad illi hemm għall-appellanti "available accomodation" li hi "suitable" għaliha;

Allura trid tiġi eżaminata l-kwistjoni tal-"hardship" rispettiv. L-appellati jridu l-fond lura għal neputija ta' waħda minnhom li għadha sejra tiżżewweġ. Għaliha hemm żgur "available" il-post ta' villeġġjatura tal-appellati, ġa fuq imsemmi, ammenokkè l-appellati ma jippreferux jagħtu dan il-fond lil-appellanti u jieħdu f'loku l-fond in kwistjoni. Anki minħabba din iċ-ċirkustanza biss, il-Qorti hi ta' fehma illi l-"hardship" tal-appellanti, kieku kellha tiġi żgumbrata, ikun akbar, "rebus sic stantibus", minn dak tal-appellati, jekk it-talba tagħhom ma tiġix milqugħa;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u tiċħad it-talba tal-appellati; bl-ispejjeż kontra l-appellati.