30 ta' Ġunju, 1961

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.

George Said

versus

George Frendo

Lokazzjoni — Bord tal-Kera — Sullokazzjoni — "Alternative Accomodation".

Biex "alternative accomodation" tista' tingħad li hija "available" għall-inkwilin intimat biex jiżgombra mil-fond minnu okkupat għax is-sid iridu għalieh, jeħtieġ illi huwa jkun jokkupa jew jista' jokkupa l-fond offert "bi dritt", jew b'titolu li legalment jagħti sigurtà.

Fond li jiġi offert b'titolu ta' sullokazzjoni ma jirrivestix dan ir-rekwiżit, u għalhekk mhux aċċettabbli bħala "alternative accomodation".

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, biex jerġa jieħu taħt idejh il-kumditajiet okkupati mill-intimat formanti parti mill-fond fin-numri 52/53 Vairingia Street, Victoria, wara li ddikjara li l-kera jagħlaq fil-21 ta' Ottubru 1960, li l-kumditajiet jinsabu mikrijin b'£5 fis-sena, u li t-talba qegħdha ssir għax huwa għandu bżonn dawk il-kumditajiet għalieh, u joffri bħala "alternative accomodation" fond mibni ġdid f'Pompei Street, Victoria;

Rat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-22 ta' Marzu 1961, li biha ġiet miċħuda t-talba, bl-ispejjeż kontra r-rikorrent; billi l-Bord ikkunsidra;

Jeħtieġ qabel xejn tiġi nvestita l-kwistjoni jekk jistgħax jitqies "available" għall-intimat il-fond offert bħala "alternative accomodation" mir-rikorrent. Dan il-fond in-

fatti, qiegħed jiġi offert taħt ċerti pattijiet u kondizzjonijiet li jissemmew aktar tard, b'titolu ta' sullokazzjoni;

Il-Qorti tal-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina, b'sentenza tas-16 ta' Mejju 1960 in re "Emmanuele Cassar et. vs. Maria Borg", affermat li biex "alternative accomodation" tista' tingħad li hija "available" għall-kerrej, jeħtieġ illi huwa jkun jokkupa jew jista' jokkupaha "bi dritt", b'titolu li legalment jagħti sigurtà, bħal, per eżempju, kif din il-kelma ġiet interpretata fil-liġi ngliża, mnejn ġiet kupjata fil-liġi tagħna, għax hi proprijetà tiegħu, jew hi mikrija lilu, jew li s-sid hu lest jikriha lilu, jew jagħti l-kunsens meħtieġ biex il-kiri jiġi ċedut lilu;

Konformement ma' dan il-prinċipju, hija kostantissima quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għal Malta l-prattika li r-rikorrent lanqas biss jiġi ammess jagħmel l-offerta, bħala "alternative accomodation", ta' fond in sullokazzjoni. F'każ jekk mhux uniku ċertament rarissimu, fejn offerta simili ġiet formalment respinta fis-sentenza, il-Bord fuq imsemmi esprima ruħu hekk:— "L-intimat oppona birraġun — apparti jekk il-fond offert huwiex "suitable jew le" — għaliex il-pożizzjoni tiegħu tkun prekarja, ladarba ma jkollux relazzjonijiet diretti mas-sid. Veru li fil-lokazzjoni hemm stipulat illi d-durata tal-lokazzjoni għanda tkun għaż-żmien illi l-fond ikun mikri lill-intimat; però biżżejjed wieħed jirrifletti f'liema pożizzjoni ħażina jsib ruħu l-intimat kieku r-rikorrent kellu jibqa' morus fil-ħlas tal-kera, biex jara illi l-intimat bir-raġun qiegħed jopponi illi jmur fil-fond in kwistjoni taħt il-kondizzjonijiet fuq imsemmija" (Rikors fl-ismijiet "Joseph Gallo vs. Joseph Visanich", maqtugħ fl-14 ta' Lulju 1956);

Fil-każ preżenti, bl-iskop evidenti li jipprova jirrimedja għan-nuqqas ta' sigurtà li tippreżenta l-offerta ta' fond in sullokazzjoni, partikularment billi f'dan il-każ lanqas hemm xejn stipukat dwar id-durata tal-lokazzjoni, ir-rikorrent iddikjara ruħu pront, okkorrendo b'ipoteka ġenerali ta' ħwejġu, li għall-perijodu li jindika l-Bord ma jgħollix il-kera u ma jirrinunzjax għall-lokazzjoni. Barra minn dan, offra lill-intimat id-dritt li jirriprendi minnufih il-pussess tal-kumditajiet fejn joqgħod attwalment fil-każ li, għal

kwalsiasi raġuni, tiġi biex tiċċessa s-sullokazzjoni tal-"alternative accomodation";

Għandu jiġi osservat f'dan ir-rigward li l-"availability" ta' "alternative accomodation" għall-intimat — fil-każi, naturalment, fejn hija rikjesta mill-liġi — hija ntiża sabiex jiġi assikurat li l-intimat ma jsibx ruħu la f'nofs ta' trieq u lanqas instabbilment kollokat x'imkien, imma jkollu fejn imur joqgħod, kif esprimiet ruħha l-Qorti tal-Appell, b'titolu li legalment jagħti siġurtà". Billi, għalhekk, fil-każi meta hija meħtieġa l-eżistenza ta' "alternative accomodation, ma jidherx li l-liġi tikkuntenta ruħha b'anqas minn daqshekk, in-nuqqas ta' sigurtà derivanti mit-titolu li bih tkun qegħdha tiġi offerta l-"alternative accomodation" ma jistgħax jitqies sanat bl-assunzjoni da parti tar-rikorrent ta' obligi li, fl-aħħar mill-aħħar, ma jassigurawx lill-intimat fejn joqgħod, imma sempliċement ir-rifużjoni tal-eventwali danni li jsofri jekk jiġi biex jitlef l-"alternative accomodation". Ta' din l-għamla appuntu huwa l-obligu li lest jassumi r-rikorrent, li ma jirrinunzjax għall-lokazzjoni — obligu dan, del resto, li jirrigwarda waħda biss mid-diversi kawżi li jistgħu jwasslu għar-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni, u per konsegwenza anki tas-sullokazzjoni;

Ir-rikorrent offra wkoll lill-intimat id-dritt li jirriprendi l-pussess tal-post fejn joqgħod il-lum f'każ ta' evizzjoni mill-"alternative accomodation"; u sakemm ir-rikorrenti jibqa' enfitewta u detentur tal-kumditajiet reklamati ma jidherx li jista' jiġi dubitat li b'dan il-mod l-intimat ikun suffiċjentement kawtelat. Xejn, però, ma jimpedixxi li jittrasferixxi l-enfitewsi tal-post, jew li jikri l-istess post lil ħadd ieħor; f'liema ipotesi l-intimat jista' jsib ruħu fl-impossibbilità li jirriprendi l-pussess tal-fond fejn joqgħod il-lum minn idejn it-terz enfitewta jew inkwilin;

Mill-premess, għalhekk, jitnissel li l-"alternative accomodation" offerta mir-rikorrent ma tistgħax titqies "available" għall-intimat skond il-liġi;

Lanqas jidher li t-talba tar-rikorrent tista' tiġi milqugħa in bażi għal dak li hemm maħsub fil-proviso tal- art. 10(b) tal-Kap. 109, rigwardanti l-"hardship" rispettiv tal-

partijiet. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ, infatti, huwa manifest li l-aggravju tal-intimat, kieku t-talba kellha tiġi milqugħa, jissupera bil-bosta dak tar-rikorrent fl-ipotesi kuntrarja;

Rat ir-rikors li bih George Said appella minn dik is-sentenza, u talab li tiġi revokata, u li t-talba tiegħu tiġi milqugħa; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Bord u mar-raġunijiet li fuqhom hi bażata;

Għalhekk tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellant.