

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.

Maria Cordina

versus

Annetta Pace et.

**Lokazzjoni — Bord tal-Kera — “Alternative Accomoda-
tion” — Destinazzjoni tal-Fond Mikri — Art. 10 (b) tal-
Kap. 109.**

Fond mikri ma jistghax jitqies in parti hanut u in parti dar tal-abitazzjoni; u għandu jitqies li huwa hanut jew dar tal-abitazzjoni skond l-element preponderanti tiegħu. U darba li dan l-element ikun l-abitazzjoni, il-fond għandu jitqies kollu kemm hu bhala dar tal-abitazzjoni. Bil-konsegwenza illi, jekk is-sid jagħmel talba għar-ripreża ta' pussess ta' dak il-fond, ikun meħtieġ li jiġi stabbilit jekk il-fond li s-sid joffri bhala “alternative accomodation” huwiex raġġonevolment adattat għall-inkwilin u l-familja tiegħu għal dak li huma l-mezzi tal-inkwilin, is-sura u daqs tal-fond offert. kif ukoll il-prossimità tiegħu għall-post tax-xogħol tal-inkwilin, jekk ikun hemm.

Fil-valutazzjoni tal-kriterju tas-sura tal-post offert, b'riferenza għas-“suitability” tiegħu, ma jidherx illi l-post għandu jiġi ritenu; mhux adattat minhabba l-fatt li l-inkwilin fil-post minnu okkupat jeżerċita xi negozju (fil-każ kien xogħol u

bejgh ta' bizzilla) u l-allegazzjoni illi, jekk huwa jmur joq-ghod fil-post offert, jitlef il-klijentela tieghu.

Il-Qorti:— Rat ir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ghal Ghawdex, ta' Maria armla Cordina li, wara li ppremettiet li hija tikri lill-imsemmija ahwa xebbiet Pace l-lok ta' djar fin-numru 18 De Soldanis Street, Victoria, bil-kera ta' £8 fis-sena, li jithallsu b'lura, u jaghlaq fil-15 ta' Lulju ta' kull sena, l-ewwel skadenza fil-15 ta' Lulju 1960; u li hija ghandha bzonn l-istess lok ta' djar ghall-uzu tal-familja; talbet li terga tiehu taht idejha l-istess post, u offriet bhala "alternative accomodation" il-lok ta' djar fin-numru 33 Sump Street, Victoria;

Rat is-sentenza ta' dak il-Bord tat-22 ta' Marzu 1961, li biha laqa' t-talba tar-rikorrenti, purkè din, zmien gimgha minn dak inhar tas-sentenza, toffri formalment in lokazzjoni lill-intimati, per mezz ta' ittra ufficjali, il-fond numru 33 Sump Street, Victoria, Ghawdex, taht il-pattijiet segwenti:— 1. Ghall-perijodu ta' hames snin "di fermo" u ta' hames snin ohra "di rispetto", dekorribbli minn meta l-intimati jidhlu fil-post; 2. Bil-kera korrispondenti ghall-ickèn somma bejn £8 fis-sena u l-kera xieraq li jigi fissat minn dak il-Bord, dekorribbli minn meta l-intimati jidhlu fil-post; 3. Bl-obligu tar-rikorrenti li a spejjez taghha tintroduci fil-fond l-installazzjoni elettrika u idrawlika, u li tqiegheed il-madum f'kull kamra fejn ma hemmx diga'; 4. U bil-fakolta lill-intimati li jahdmu u jbieghu l-bizzilla mill-fond, u li ghal dan il-fini jottjenu kull permess mehtieg mill-awtorità kompetenti; izda b'dan li l-fond ghandu jibqa' jitqies mikri principalment ghall-abitazzjoni. Jikkoncedi lill-intimati t-terminu..... Jordna, fi-ahharnett, li kull parti ghandha thallas l-ispejjez taghha, u li d-dritt tar-Registru ghandu jibqa' a kariku tar-rikorrenti; wara li l-Bord ikkunsidra;

Ir-rikorrenti qeghdha titlob ir-ripreza tal-fond mikri ghand l-intimati bl-iskop li tikkolloka fih lill-bintha Rita mart George Cassar u bhala "alternative accomodation" qeghdha toffri lill-intimati l-fond numru 33 Sump Street, Victoria, Ghawdex, li huwa proprijetà taghha;

B'verbal registrat fis-seduta tal-4 ta' Settembru 1960 ir-rikorrenti ddikjarat li kienet pronta tikkonċedi dan il-fond in lokazzjoni lill-intimat għall-perijodu ta' għaxar snin bl-iċken somma bejn £8 fis-sena u l-kera xieraq li jiġi determinat minn dan il-Bord. Barra minn hekk, bl-istess verbal iddikjarat ruhha pronta li tagħmel l-istallazzjoni elettrika f'dan il-fond; u b'verbal ulterjuri tat-8 ta' Marzu 1961 u tal-lum offriet li fl-istess post tagħmel il-madum f'kull kamra fejn il-lum ma hemmx, u l-istallazzjoni idrawlika;

Mix-xhieda ta' Annetta Pace, waħda mill-intimati, jidher li dawn qegħdin jopponu ruhhom għat-talba tar-rikorrenti unikament għaliex, bil-kunsens taċitu tal-istess rikorrenti, fil-post fejn joqgħodu fil-preżent ilhom aktar minn għoxrin sena jbiegħu l-bizzilla li jaħdmu huma jew hadd ieħor fuq kummissjoni tagħhom, il-post huwa mrawwem, u jekk jiġu biex joħorgu minn hemm jitilfu l-klijentela. L-intimati huma kollha ta' età avanzata u affetti minn mard. Huma jgħixu bil-pensjoni tal-Gvern, bil-ftit li kulltant jibgħat ilhom huhom minn barra, u bil-qliegħ ta' madwar £4 fil-gimgha li jirrikavaw mix-xogħol u bejgħ tal-bizzilla;

B'verbal registrat fis-seduta tal-15 ta' Novembru 1960, l-intimati ddikjaraw li l-fond reklamati huwa prinċipalment destinat għall-abitazzjoni. Minn din id-dikjarazzjoni, kif ġie kostantement ritenut mill-Qorti tal-Appell tal-Maestà Tagħha r-Regina, jitnissel li l-fond in kwistjoni ma jistgħax jitqies in parti hanut u in parti dar tal-abitazzjoni, iżda kunsidrat l-element preponderanti tiegħu, għandu jiġi ritenut, kollu kemm hu, dar tal-abitazzjoni. Ara f'dan is-sens, oltre diversissimi ġudikati oħra, dawk riportati fil-kollezzjoni, Vol. XXXII-I-238, Vol. XXXV-I-104, Vol. XXXVII-I-32, u App. Civ. 16 ta' Gunju 1952 "Sciberas vs. Galea" (inedita);

Huwa meħtieġ, għalhekk, li jiġi stabbilit jekk il-fond offert għandux jitqies "reasonably suited to the means of the tenant and his family as regards extent, character and

proximity to place of work (if any)", skond ma jinsab dispost fl-art. 10(b) tal-Kap. 109;

Issa, ma hemmx dubju li l-kera tal-fond offert jgħodd għall-mezzi tal-intimati..... Minn-naħa l-oħra, is-sura per sè u l-wisa' tal-fond offert..... U l-element l-iehor tal-"proximity to place of work" ma jirrikorrix, billi l-intimati ma jaħdmux barra mid-dar;

Kif intqal, però, ma jidherx li l-intimati qegħdin joggezzjonaw għall-fond offert "fih innifsu", imma in kwantu, jekk imorru fih, jitolfu l-klijenti li soltu jixtru l-bizzilla minn għandhom; u fit-trattazzjoni orali tal-kawża, l-avukat difensur tagħhom, anki biex jispjega aħjar il-verbal tiegħu tal-15 ta' Novembru 1960 (fejn kien issottometta li l-fond offert mhux "suitable", u li għall-finijiet tal-"hardship" għandu jingħata piż għall-fatt li l-intimati jaħdmu u jbiegħu bizzilla mill-post) fisser li l-obbjezzjoni tal-klijenti tiegħu għandha tiġi kunsidrata mhux biss għall-finijiet tal-"hardship", imma wkoll in riferenza għall-istess "suitability" tal-fond offert, billi kienet tinfiċja s-"sura" tiegħu rispett l-eżiġenzi tal-intimati;

Il-Bord għandu quddiemu l-interpretazzjoni larga li kostantement u bir-raġun kollu nġhatat mill-Qorti tal-Appell lill-kelma "sura", b'riferenza għas-"suitability" ta' post; iżda ma jidher li din l-interpretazzjoni tista' twasal sal-punt pretiż mill-intimati. L-oġġezzjoni tagħhom, infatti, ma toqotx partikolarment il-fond offert biss, imma wkoll kwalsijasi fond ieħor li qatt jista' jiġi offert lilhom. Tant hu hekk li, dejjem u f'kull każ, huma padruni jgħidu li mill-fatt stess tat-trasferiment tagħhom, u ndipendentement minn kull fond offert, jiġu jitolfu l-parručċani. Raġunament simili, kieku kellu jiġi aċċettat, iwassal għall-konsegwenza illi, għalkemm si tratta ta' fond destinat għall-abitazzjoni, ir-rikorrenti ma tista' qatt tipprovdi "alternative accomodation" li tkun "suitable" għall-intimati. B'dan il-mod, ukoll, parti sostanzjali mill-protezzjoni li l-liġi tirriżerva għall-ħwienet tkun qegħda tiġi impliċitament estiża għal dar, li, kif intqal fuq, għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi, għandha titqies fit-totalità tagħha destinata għall-abitazzjoni. Kif jidher ċar mis-sentenzi in materja ta' nter-

pretazzjoni tal-kelma "sura", il-Qorti tal-Appell qatt ma ntendiet dan;

Darba, għalhekk, li l-objezzjoni tal-intimati ma tidherx sostenibbli, il-fond offert, anki għal dak li gie rilevat iżjed il-fuq, għandu jitqies "suitable" skond ma hemm maħsub fl-art. 10(b) tal-Kap. 109; u konsegwentement ma hemmx għalfejn jiġi valjat il-"hardship" rispettiv tal-partijiet għall-finijiet tal-proviso ta' dan l-istess artikolu;

It-talba tar-rikorrenti, għalhekk, jixirqilha tiġi milqugħa; salvi l-kondizzjonijiet infraskritti;

Rat ir-rikors li bih l-intimati Pace appellaw minn dik is-sentenza, talbu li tiġi revokata, u talbu li t-talba tal-appellata tiġi miċhuda; bl-ispejjeż;

Omissis;

Bi'li l-Qorti taqbel mar-raġunijiet miġjubin mill-Bord fis-sentenza appellata, u għalhekk tadottahom għall-finijiet ta' din is-sentenza;

Tiċhad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-appellanti; iżda tordna li t-terminu mogħti fis-sentenza appellata jibda jgħaddi mil-lum; salv dak li gie stabbilit fis-sentenza appellata rigward tiegħu.