

1 ta' Lulju, 1946.

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., Pres.

L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.

L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

Aloisio Mifsud *versus* Daniele Teuma

Board tal-Kera — Appell — Kwistjoni ta' Dritt —

“Suitable Accomodation” — Art. 10 (b) ta' l-Ordinanza

XXI ta' l-1931, u Notifikazzjoni tal-Gvern 327/1945.

Kwistjoni li tirriguarda l-interpretazzjoni ta' liġi jow xi prinċipju affermat b'sentenza, hija kwistjoni ta' dritt li tirrendi appellabili s-sentenza mogħtija mill-Board tal-Kera.

*Min ikun kundannat b'sentenza ta' Qorti jow Awtorità oħra b'ew jż-
gombra minn fond fejn ikun joġġhod jista' jitolb li jidher taħt
idejha il-pussess ta' fond tiegħu li ikun mikri għand haid iehor.*

*Il-preżunzjoni stabbilita fin-Notifikazzjoni tal-Gvern 327/1945 liha
bażata fuq żewġ kondizzjonijiet li għandhom jikkonkorru, jiġi-
fieru li l-lokatur ikollu fejn joġġhod kif jizraq u ma jkunx hemm
għall-herrej “suitable alternative accomodation”.*

*Min huwa kundannat b'ew jż-gombra minn fejn joġġhod ma jistax
jinqad li huwa “accommodated” F'dan il-każ tanqas l-ewwel
kondizzjoni meħtieġa b'ew dik il-preżunzjoni tkun operativa.*

In-nuqqas ta' "suitable accommodation" għal kerrej ma jgħiba necessarjament illi t-talba tar-rikorrent għandha tigi moħħda, imma li għandu jitqies il-"hardship" rispettiv taż-żewġ naħiet.

Il-"hardship" tas-sid li huwa żgumbrat huwa akbar minn dak tal-kerrej li kontra tiegħu huwa jgħizzu b'isem jizgumbrat.

Il-Qorti, — Rat ir-rikors ta' Aloisio Mifsud quddiem il-Board li jirregola l-Kera, fejn talab biex jibgħa' jieh u taht idjeh il-fond nru. 18, Porfirio Street, Żejtun, mikri lill-intimat, għax irid imur joqghod fih peress li b'sentenza tal-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tiegħu r-Re tat-22 ta' Frar 1946, huwa gie kundannat jizgombra mill-fond fejn attwalment jabitja mal-familja tiegħu;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-imsemmi Board fit-2 ta' Mejju 1946, li biha giet milqugħa t-talba, u għall-fini ta' l-izgumbrament gie mogħti lill-intimat xahrejn żmien; l-ispejjeż però kellhom jithallsu mir-rikorrent stess; wara l-ikkunsidra;

Illi l-lum hija ġurisprudenza kostanti li min ikun żgumbrat b'sentenza ta' Qorti jew ta' Awtorità oħra jista' jitlob li jieh u taht idjeh pussess tal-fond tiegħu li jkun mikri lil had-diehor. Il-preżunzjoni stabbilita mill-Government Notice nru. 327/1945 mhix operativa, għaliex f'dan il-każ is-sid (lokatur) ma jkunx "accomodated", peress li b'sentenza li tista' tigi eżegwita huwa qisu bla dar;

Illi l-eżistenza ta' "alternative accomodation" mhix kondizzjoni "sine qua non" biex tigi milqugħa t-talba, jekk jidher li l-"hardship" tas-sid sejjer ikun akbar jekk tigi miħħuda t-talba milli jkun għall-kerrej jekk tigi milqugħa. Il-prinċipju l-lum huwa stabbilit illi l-"hardship" tas-sid żgumbrat huwa akbar;

Rat ir-rikors ta' l-intimat Daniele Teuma quddiem din il-Qorti, fejn talab li dik is-sentenza tigi riformata billi tigi revokata fejn laqgħet it-talba, u tigi konfermata rigward il-kap ta' l-ispejjeż; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrent;

Omissis;

Ikkunsidrat fuq le-*ex*zjoni ta' l-inappellabilità ;

Illi bis-sentenza appellata ġe ritenut li l-preżunzjoni stabbiltà mill-Government Notice nru. 327, 1945 imbiġġ operativa għax fil-każ in *ex*ami s-sid (lokatur) ma jkunx "accommodated" peress li b'sentenza li tista' tiġi eżegw ta huwa qisu bla dar. L-appellant qiegħed jikkontrasta dik l-interpretazzjoni, kif ukoll il-prinċipju affermat bl-istess sentenza li l-lum huwa stabbilt li l-"hardship" tas-sid zgumbrat huwa akbar minn dak ta' l-inkwilin. Huwa evidenti li *ex*-zewġ kwistjonijiet fuq imsemmija jikkostitwixxu punt ta' dritt, u għalhekk is-sentenza hija appellabili ;

Ikkunsidrat fil-meritu ;

Illi, kif ġie diversi drabi ritenut minn din il-Qorti, ma jkun kundannat b'sentenza ta' Qorti jew Awtorità oħra biex jiżgombra minn fond jista' jitlob li jiehu taht idejha il-pussess tal-fond tiegħu li jkun mikri lil haddiehor. Skond il-Government Notice nru. 327 ta' l-1945, jinsab stabbilt li "For the purposes of article 10 (b) of the Reletting of Urban Property Regulation Ordinance, 1931, as amended by Ordinance 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 accommodated, and suitable alternative accommodation is not readily available for the tenant". Dik il-preżunzjoni għalhekk hija bażata fuq *ex*zewġ kondizzjonijiet li għandhom jikkonkorru flimkien, jiġifieri li l-lokatur ikollu fejn joqgħod kif jixraq u ma jkunx hemm għall-kerrej "suitable alternative accommodation readily available". Kif sewwa qalet is-sentenza appellata, fil-każ in *ex*ami l-appellat, li huwa sid id-dar, ma jistax jiġi ritenut li huwa "accommodated", billi b'sentenza li tista' minn mument għall-*ex*hor tiġi eżegwita huwa qisu bla dar. Joneos għalhekk wieħed mill-elementi meħtieġa biex il-preżunzjoni fuq imsemmija tkun operativa ; u konsegwentement il-fatt tan-nuqqas ta' "alternative accommodation" għall-kerrej ma jgħibx neċessarjament illi t-talba għandha tiġi miċhuda. iżda għandu jiġi qies il-"hardship" rispettiv tal-kontendenti skond kif jin-

sab dispost fl-artikolu 10 (b) ta' l-Ordinanza XXII ta' l-1931, kif emendata bl-Ordinanza XXI ta' l-1942. U fiċ-ċirkustanzi tal-każ il-Qort' hija tal-fehma li s-sid li jinsab zgumbrat u jrid jiehu pussess tal-fond tiegħu biex imur joqghod fih, isofri "hardship" akbar jekk it-talba tiegħu tiġi miċhuda, milli jista' jsofr. l-kerrej, anki jekk għalih ma hemmx "available accommodation", jekk dik it-talba tiġi milqugħa;

Għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk miġjubin fis-sentenza appellata;

Wara li tirrespingi l-eċċezzjoni ta' l-nappellabilità opoeta mill-appellat, bl-ispejjeż kontra tiegħu;

Tirrespingi l-appell u tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Board li jirregola l-Kera fit-22 ta' Mejju 1946, bl-ispejjeż kontra l-appellant; b'dana, però, illi t-terminu ta' xahrejn bl-istess sentenza prefiss għandu jibda jgħaddi mil-lum.