6 ta' Marzu, 1950.

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.

Giuseppa Sammut *versus* Grazia Cachia

Sentenza — Board tal-Kera — Kwistjoni ta' Dritt — Appell — "Alternative Accommodation".

Deċiżjoni tal-Board tal-Kera li tinterpreta u tiddistingwi fuq il-mod ta' l-"availability" meħtieġa mil-liġi tiddeċidi punt ta' dritt, u għalhekk hija appellabili.

Biex l-"alternative accommodation" offerta lill-inkwilin tkun "available" huwa biżżejjed li dak li lilu tiġi offerta dik l-"accommodation" ikun jista' jidħol fiha taħt il-kondizzjonijiet ordinarji li bihom kwalunkwe inkwilin jidħol f'dar li tiġi lilu mikrija; u ma tistax tneħħi dik l-"availability" ċ-ċirkustanza li tista' tavvera ruħha illi l-quddiem is-sid tal-post offert jista' jiġi bżonn dak il-post għalih jew għall-familja tiegħu.

L-"accommodation" mhux biżżejjed li tkun "available" fis-sens fuq imsemmi, imma trid tkun ukoll "reasonably suitable" skond il-mezzi ta' l-inkwilin u tal-familja tiegħu "as regards extent, character and proximity to place of work (if any)".

Il-Qorti — Rat ir-rikors quddiem il-Board li jirregola l-Kera, ta' Giuseppa Sammut, li talbet biex terġa' tieħu taħt idejha d-dar nru. 38, Pjazza Dornino, Naxxar, mikrija lill-intimata Grazia Cachia, għax din tridha għaliha, waqt illi

bħala "alternative accommodation" offriet lill-istess intimata, bil-kunsens tas-sid, il-fond nru. 4, West Street, Naxxar, li huwa adattat għaliha, peress li bħar-rikorrenti tgħix weħedha, u billi l-kera ta' dan il-fond huwa ogħla minn dak attwalment okkupat mill-intimata iddikjarat ruħha preparata li, għal dak il-perijodu li jista' jistabbilixxi l-Board, tħallas id-differenza;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dak il-Board fit-3 ta' Jannar 1950, li biha ġiet miċħuda t-talba mingħajr taxxa ta' l-ispejjeż, bid-dritt tar-reġistru kontra r-rikorrenti; wara li kkunsidra;

Illi r-rikorrenti, fil-waqt stess li xehdet li trid tibdel u tmur f'lok l-intimata għax fejn hi tħallas £9 kera, iddikjarat ukoll li hi pronta tħallas id-differenza bejn il-kera li tħallas il-lum l-intimata (£2. 14s. 0) u d-£9 li jġib il-post offert bħala "alternative accommodation". Dan juri li r-rikorrenti għandha f'moħħha biex hi tmur toqgħod fil-post li xtrat £200 reċentement, u mhux li tekonomizza; għax jekk tmur fil-post tagħha tkun qiegħda tħallas ta' xejn dik id-differenza;

Illi jidher li l-intimata hija qiegħda finanzjarjament iżjed ħażin mir-rikorrenti, u l-offerta tal-ħlas tad-differenza fil-kera, anki bil-garanzija kif ġiet offerta fil-verbal tal-5 ta' Diċembru 1949, ma teżonerahiex għal kollox mill-konsegwenzi ta' nuqqas ta' puntwalità fil-ħlas tal-kera jekk inhi ma tkunx fi stat li tħallsu, jew ma jiġix imħallas mir-rikorrenti b'dik il-puntwalità li tneħħi l-perikolu ta' xi azzjoni ġudizzjarja tas-sid;

Illi mbagħad huwa veru li s-sid jista' jiġi bżonn il-post tiegħu b'żewġ kontinġenzi li huma meri possibilitajiet, li waħda minnhom biss tirriżulta mid-depożizzjoni tiegħu, dik ċjoè li xi waħda minn uliedu tiġi biex tiżżewweġ; imma jibqa' l-fatt li l-istess sid żamm fuq il-post, kemm jista' jżommhom, id-drittijiet tiegħu, u allura, jekk jiġi żgumbrat mill-post fejn joqgħod il-lum, jew ikun irid il-post għall-użu tiegħu jew għal xi waħda mit-tliet xebbiet li għandu, ma tistax tiġi akkampata kontra tiegħu "self created hardship", għax huwa qiegħed jippermetti lill-intimata li tokkupa l-post tiegħu b'riżerva u taħt kondizzjonijiet: u f'dan is-sens biss il-post, av-

volja "actu" huwa "available", jista' ma jibqax;

Illi l-kwistjoni tal-"hardship" tal-partijiet trid tiġi eżaminata fuq il-"back ground" li l-motiv li spinġa lir-rikorrenti tagħmel din it-talba kien dak dikjarat minnha stess implicitament, li trid tmur toqgħod f'post tagħha li xtrat reċentement ħafna u li kellha l-flus biex tixtrieħ, mentri l-intimata hija iżjed batuta finanzjarjament u anki fiżikament, u millkumpless taċ-ċirkustanzi jidher li l-"hardship" ta' din kien ikun akbar kieku kellha tiġi milqugħa t-talba milli jkun għar-rikorrenti jekk tiġi miċħuda;

Rat ir-rikors quddiem din il-Qorti, ta' l-imsemmija Giuseppa Sammut, li talbet li dik is-sentenza tiġi riformata, billi tiġi revokata fejn irrespinġiet it-talba tagħha u kkundannatha tħallas l-ispejjeż tagħha, u tiġi konfermata għall-kumplament, u għalhekk tiġi milqugħa dik it-talba; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimata;

Omissis:

Ikkunsidrat fuq l-eċċezzjoni ta' l-inappellabilità;

Illi fis-sentenza tal-Board ġie motivat fuq jekk il-post offert mill-appellant f'lok dak imsemmi fir-rikors għandux jiġi ritenut "available" skond il-liġi, u li għalkemm dak il-post huwa "actu" "available", jista' ma jibqax. Fi ftit kliem, il-Board interpreta u ddistingwa fuq il-mod ta' l-"availability" meħtieġa mil-liġi, u dan jikkostitwixxi pont ta' dritt li jirrendi dik is-sentenza appellabili skond l-art. 25 tal-Kap. 109 tal-Liġijiet ta' Malta (Edizzjoni Riveduta);

Ikkunsidrat fil-meritu;

Illi skond il-liġi (art. 10 (b) tal-liġi fuq ċitata), biex l-"alternative accommodation" tkun "available" huwa biżżejjed li dak li lilu tkun ġiet offerta jkun jista' jidħol fiha taħt il-kondizzjonijiet ordinarji li kwalunkwe inkwilin jidħol f'dar li tiġi lilu mikrija. Iċ-ċirkustanza li t'sta' tavvera ruħha, fis-sens li 'l quddiem is-sid jista' jiġi bżonn dik id-dar għalih jew għal uliedu, hija ċirkustanza prevista mill-istess liġi (lok. ċit.) u tapplika għall-lokazzjonijiet kollha, anki jekk mhux espressament pattwita;

Ikkunsidrat;

Illi però, dik l-"accommodation" mhux biżżejjed li tkun

"available" f.-sens fuq imsemmi; iżda trid tkun ukoll "reasonably suitable to the means of the tenant and his family as regards extent, character and proximity to place of work (if any)" — art. 10 (b) fuq ċitat. F'dan il-każ il-post offert iġib il-kera ta' £9 fis-sena, mentri għall-post fejn hija qiegħda l-appellata qiegħda tħallas £2. 14. 0 fis-sena. Id-differenza hija għalbekk kbira, u l-appellata ma tiflaħx għaliha. L-appellanti, akond il-vertal tal-5 ta' Diċembru 1949 (fol. 6) iddikjarat li hija lesta tiggarantixxi ipotekarjament il-ħlas ta' dik id-differenza; iżda dan mhux biżżejjed biex l-appellata tiġi protetta mill-konsegwenzi previsti mil-liġi għall-każ ta' nuqqas ta' puntwalità fil-ħlas tal-kera, kif imfissrin aħjar fis-sentenza appellata;

Ikkunsidrat;

Illi in bażi għal dak li ntqal fuq, u għall-provi li saru, din il-Qorti hija sodisfatta li l-"hardship" ta' l-appellata, jekk tiġi milqugħa t-talba, ikun akbar minn dak ta' l-appellanti jekk dik l-istess talba tiġi miċħuda;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tirrespinġi l-eċċezzjoni ta' l-inappellabilità, bl-ispejjeż kontra l-appellata Grazia Cachia; u

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-appellanti Giuseppa Sammut.