27 ta' April, 1962

Imhallfin:—

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. T. Gouder, LL.D.

Virginia Mercieca

versus

Victor Lowell

Lokazzjoni — Bord tal-Kera — Bejgh — Enfitewsi — Att ta' Konvenju — Terminu — Destinazzjoni tal-Fond — Kindergarten — Art. 1407(2) tal-Kodiċi Ċivili.

Id-dispożizzjoni tal-liġi li tgħid illi l-effett ta' wegħda ta' bejgħ jispiċċa jekk l-aċċettant, fi żmien tliet xhur minn dak in-nhar li l-bejgħ ikun seta' jsir, ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju, sabiex jagħmel il-bejgħ, kemm il-darba ma jkunx ġie miftiehem mill-partijiet żmien itwal, tirrigwarda l-wegħda ta' xiri u bejgħ ta' stabili; u bħala dispożizzjoni ta' natura eċċezzjonali ta' dekadenza mhijiex estendibbli u applikabbli għall-wegħda ta' għoti b'ċens. Għaldaqstant, jekk il-lokatur, li jkun irid jieħu lura l-pussess ta' fond mikri lill-inkwilin, joffri lil dan bħala "alternative accomodation" fond ieħor li huwa jkun obliga ruħu li jieħu b'ċens, l-inkwilin ma jistgħax validament jopponi illi l-lokatur ma jistgħax aktar joffrilu dak il-fond għax għaddew tliet xhur minn meta sar l-att tal-konvenju għat-teħid taċ-ċens u dak l-att ma ġiex imġedded.

Barra minn dan, jekk l-att tal-konvenju jkun sar bl-intiża illi l-għoti taċ-ċens isir kemm il-darba l-Bord tal-Kera jikkunsidra l-fond bħala "suitable" għall-inkwilin, it-terminu tal-validità tal-att tal-konvenju huwa sospiż sakemm il-Bord jagħti l-ġudizzju tiegħu dwar dik is-"suitability"; u kwindi taħt dan l-aspett ukoll oppożizzjoni tal-inkwilin fis-sens fuq imsemmi mhix valida.

Il-ġestjoni għal żmien qasir f'parti żgħira ta' fond mikri għall-abitazzjoni ta' Kindergarten da parti ta' membru tal-familja tal-inkwilin, ma jbiddelx id-destinazzjoni tal-fond, li kien

u baqa' dejjem użat għall-abitazzjoni; u ma hix raġuni tajba biex ittellef lill-inkwilin id-dritt għat-tiġdid tal-kiri.

Il-Qorti:— Rat ir-rikors tar-rikorrenti Virginia Merciecа, li talbet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li tiġi awtorizzata tieħu pussess tad-dar no. 55, Villa Ebe, Ta' Xbiex Wharf, Ta' Xbiex, biex tmur toqgħod fiha;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-21 ta' Novembru 1961, li biha ġiet miċħuda t-talba, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti; billi l-Bord ikkunsidra;

Illi mill-provi rriżulta illi r-rikorrenti trid id-dar in kwistjoni biex tmur fiha maż-żewġt itfal ġuvintur tagħha, billi fejn qegħdha għandha ċ-ċokon, tant li ma għandhiex kamra tas-sodda għaliha, u tarma sodda fil-kamra tal-pranzu kull fil-għaxija u żżarmaha filgħodu. Fil-block tal-bini fejn qegħdha tgħix hemm tliet flats oħra li r-rikorrenti tikrihom "furnished", fihom kollha tliet kmamar bħall-flat fejn toqgħod hi;

L-intimat, li kien Manager tal-Branch ta' Barclay's Bank Għawdex, fil-mori tal-ġudizzju ġie trasferit fil-Branch ta' Birkirkara, bħala manager ukoll. Għandu l-mara tgħallem il-Mater Admirabilis College u żewġ xebbiet, waħda minnhom għandha Kindergarten f'Ta' Xbiex. Il-mara talintimat tmur tgħallem erbgħa darbiet fil-ġimgħa, u ma tmurx dejjem fl-istess ħin; però normalment il-ħinijiet huma mit-8.45 a.m. sal-4 p.m. għal darbtejn u mis-2 p.m. sal-4.15 p.m. għal darbtejn ora; u meta jkun hemm lezzjonijiet wara nofsinbar tibqa' l-Kulleġġ. L-intimat għandu l-car u jmur bih l-uffiċċju;

Ir-rikorrenti għall-ewwel ma kienetx offriet "alternative accomodation"; hija ppretendiet illi l-intimat jaġixxi kontra inkwilina tiegħu li toqgħod Rudolphe Street, Sliema, u offriet li tagħti lil dan il-flat no. 4, 39 Howard Street, Sliema. Fil-mori tal-ġudizzju ġew offerti żewġ fondi lill-intimat għax-xelta tiegħu, ċjoè il-fond 114 St. Julian's Road, Birkirkara, u l-fond 202 Rue D'Argens, Gżira, bil-kera ta'

£70 u £28 rispettivament. L-ewwel fond huwa ta' proprijetà ta' Filippo Abela, u r-rikorrenti hija pronta biex tieħdu b'ċens temporanju biex tagħtieh lil-intimat jekk jiġi ġudikat "suitable"; dwar it-tieni ma rriżultax ta' min hu;

Dwar il-fond 114 St. Julian's Road, Birkirkara, irriżulta wkoll illi sidu, ċertu Filippo Abela, għalkemm kien irrilaxxja d-dikjarazzjoni eżibita, illi kien preparat jirrikonoxxi bħala inkwilin lill-intimat, fix-xhieda tiegħu però qal li ma riedx jikri d-dar, imma ried jagħtiha ċens, jew lill-intimat jew lir-rikorrenti għalhekk, skond skrittura oħra fejn sar konvenju bejn ir-rikorrenti u l-istess Abela, fejn huwa obliga ruħu li jagħti ċens għal żbatax il-sena dan il-fond lir-rikorrenti. Din l-iskrittura saret fis-16 ta' Mejju 1961, u billi mill-atti ma jirriżultax li ġiet imġedda, għalhekk il-forza tagħha spiċċat u ma tivvinkolax iżjed lill-partijiet. Skond id-dispost tal-art. 1407(2) tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, apparti l-oppożizzjoni sollevata mill-intimat, illi mhux biżżejjed il-konvenju, imma hemm bżonn li jkun hemm it-trasferiment, fil-fatt anqas konvenju ma hemm, għaliex meta jgħaddi ż-żmien u ma jsir xejn, l-obligazzjoni bħal kieku qatt ma kienet (ara Prim'Awla "Fenech vs. Azzopardi" 27.XI.1952, Kollez. Vol. XXXVI-II-561 u sentenzi hemm ċitati). Dan il-Bord, kwindi, ma jista' taħt ebda aspett, jieħu konjizzjoni tal-offerta ta' dan il-fond bħala "alternative accomodation";

Il-post l-ieħor, 202 Rue D'Argens, Gżira, kif diġa' ntqal, ma rriżultax ta' min hu proprijetà. Peress illi fil-verbal tal-21 ta' Marzu 1961 hemm dikjarat illi r-rikorrenti għandha dan il-post, il-Bord sejjer jassumi li huwa proprijetà tagħha, biex jeżamina jekk hux "suitable" jew le. Il-fond huwa pjanterren . . . . Huwa ċar li dan il-fond huwa "unsuitable" . . . . L-offerta ta' dan il-fond, milli jidher, saret pjuttost bl-idea li l-intimat joffrieh lill-inkwilina tiegħu Milanes, li toqgħod fid-dar tiegħu tas-Sliema; però l-intimat ma riedx jipproċedi kontra tagħha, u hija ma tridx tmur f'dan il-post;

Ir-rikorrenti fix-xhieda tagħha qalet li l-fond li kienet offriet lill-istess Milanes, 4 Howard Street 39, Sliema, kienet qegħdha toffrieh ukoll lill-intimat; iżda lanqas dan il-

post ma huwa "suitable" għall-intimat. Qalet infatti r-rikorrenti li l-flat ta' Howard Street fih biss tliet kmamar; u kwindi, jekk mhux "suitable" għaliha, anqas ma jista' jkun "suitable" għall-intimat, li għandu familja aktar kbira minn tagħha, u li għandu jevita t-taraġ minħabba l-marda tiegħu ċertifikata minn Dottor Victor Captur;

Għalhekk it-talba tar-rikorrenti ma tistgħax tiġi milquha fuq il-motiv li trid id-dar għaliha, għaliex ma hemmx "available suitable accomodation", u l-"hardship" ma jkunx akbar għaliha jekk it-talba tiġi miċħuda; għaliex l-intimat, kieku kellu jmur fil-fond offert, isib ruħu f'pożizzjoni agħar minn dik li qegħdha fiha r-rikorrenti;

Illi r-rikorrenti fit-28 ta' Settembru 1961 żiedet bħala kawżali illi l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond, meta ppermetta lill-bintu illi tuża l-post bħala Kindergarten;

Dwar din il-kawżali, mix-xhieda tal-mara tal-intimat irriżulta illi t-tifla tagħha Madlene għal żmien ta' xahrejn kellha tliet itfal taħt it-tliet snin li kienet iżżommhom f'kamra fil-pjanterren, u preċiżament fis-salott, u kienet iżżommhom mid-9 sal-12 a.m., u għar-rikreazzjoni kienet teħodhom fil-ġnien publiku li hemm quddiem id-dar. It-tifla tagħha għamlitu bħal prova, u la talbet permess lis-sid u lanqas ma ġiebet xi permessi tal-Pulizija; hija għandha dar separata minn dan il-Kindergarten. Il-mara tal-intimat għall-ewwel kienet qalet illi kien hemm xi tmien ti tfal, però ma kienetx taf personalment kemm kien hemm, u mill-verifiki li għamlet mat-tifla sabet li kien hemm anqas. Il-Bord huwa tal-fehma li Kindergarten ta' proporzjonijiet tant żgħar u għal żmien hekk qasir ma jbiddelx id-destinazzjoni tal-fond mikri għall-abitazzjoni, bħal ma jbiddelx id-destinazzjoni tal-fond min jagħti lezzjonijiet privati fid-dar tiegħu, anki lil aktar minn student wieħed kontemporaneament;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti, li bih din appellat mis-sentenza tal-Bord fuq imsemmija, u talbet ir-revoka tagħha u l-laqgħa tat-talba tagħha; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-Bord, fis-sentenza appellata, ikkunsidra tliet "alternative accomodations" offerti mir-rikorrenti u eskluda tnejn minnhom bħala "unsuitable". Iżda fuq l-ieħor, li huwa dak li huwa f'St. Julian's Street, Birkirkara, il-Bord jidhirlu li ma jistgħax jieħu konjizzjoni tiegħu taħt ebda aspett, għaliex il-konvenju li bis-saħħa tiegħu l-appellanti kienet sejra tieħu b'ċens temporanju waqa' bl-għeluq tażżmien skond l-art. 1407 tal-Kodiċi Ċivili, bil-konsegwenza li ma setgħetx iżjed toffri dak il-fond lill-intimat bħala "alternative accomodation". Hawnhekk il-Bord qata' punt ta' liġi f'sens li din il-Qorti ma tistgħax taqbel miegħu. U tabilħaqq, l-art. 1407 tal-Kodiċi Ċivili jirrigwarda l-wegħda ta' xiri u bejgħ u bidla ta' stabili, u bħala dispożizzjoni ta' natura eċċezzjonali ta' dekadenza mhuwiex estendibbli u applikabbli għall-wegħda ta' għoti ta' ċens (ara sentenza Prim'Awla tat-28 ta' April 1922 in re "Conte Palermo Navarra vs. Sammut", XXV-II-105; Appell 24 ta' April 1925 in re "Cauchi vs. Borg Olivier ne.", XXVI-I-113; u XXIX-I-611; XXX-I-46; XXX-II-70; XXXIII-I-568). Barra minn dan, dan l-artikolu jiddisponi li t-terminu ta' dekadenza jibda jgħaddi minn meta l-bejgħ ikun jista' jsir, u kemm il-darba l-partijiet ma jkunux ftehmu għal żmien itwal. Fil-każ in eżami, l-appellanti ftehmet ma' sid id-dar li l-għoti taċ-ċens isir "se e quante volte l-Bord li Jirregola l-Kera jiddikjara li d-dar hija "suitable" għal Victor Lowell" (dok. fol. 12). Immela, it-terminu kien sospiż, u ma setgħax kien hemm dekadenza. U ladarba l-Bord iddeċieda l-punt ta' liġi ħażin, is-sentenza tiegħu saret appellabbli;

Omissis;

Illi l-Qorti taqbel mal-Bord li bil-ġestjoni għal żmien qasir f'parti żgħira tal-fond in kwistjoni ta' Kindergarten da parti ta' bint l-appellat ma sarx tibdil ta' destinazzjoni tal-fond, li kien u baqa' dejjem użat għall-abitazzjoni. Għaldaqstant dik ma hix raġuni tajba biex ittellef lill-appellat id-dritt li jġedded il-kirja;

Ikkunsidrat;

Illi l-appellanti trid id-dar għax tippretendi li għandha bżonnha għalbiex tmur toqgħod fiha hi stess, peress li fejn qegħdha toqgħod preżentement ma għandhiex wisgħa biżżejjed għall-bżonnijiet tagħha u ta' wliedha. U tabil-ħaqq, fl-aċċess il-Qorti rat b'għajnejha li l-appartament fejn l-appellanti tabita huwa ċkejken u l-kmamar żgħar; u rriżulta mill-provi li lanqas hemm kamra fejn l-appellanti tista' tistabbilixxi l-kamra tas-sodda tagħha, u qegħdha ta' kull lejla tpoġġi u tiftaħ sodda tal-ħadid dejqa li tin-għalaq fis-sala biex torqod hemm, u tneħħiha fil-għodu. Fl-unika kamra tas-sodda li hemm jorqdu ż-żewġ uliedha subien, li huma ġuvintur. Għaldaqstant huwa fatt li fejn toqgħod l-appellanti qegħdha ħażin ħafna;

L-appellanti offriet lill-appellat bħala "alternative ac-comodation" id-dar no. 114 St. Julian's Road, Birkirkara, fejn offriet li tagħmel xi benefikati għall-kumdità tal-ap-pellat, fil-każ li dan jaċċetta li jmur fiha. L-appellanti għandha favur tagħha konvenju ma' sid dik id-dar li te-ħodha b'ċens fil-każ li l-appellat jaċċetta li jmur joqgħod fiha. Il-Qorti kellha okkażjoni tara fl-aċċess din id-dar, fejn anki semgħet bħala xhieda l-kontendenti stess, u kkonsta-tat li, għal dak li huwa wisgħa u tqassim ta' kmamar, id-dar hija "suitable" għall-intimat u l-familja tiegħu u fiha anki ġnien fejn l-intimat jista' jehda. L-appellanti offriet li tagħmel kamra tal-banju ġdida . . . . . . Kwantu għall-mezzi tal-appellat, l-appellanti offriet li tikrilu d-dar bl-istess rata ta' kera li preżentement qiegħed iħallas għall-villin okkupat minnu, u għalhekk anki taħt dan l-aspett il-fond offert huwa "suitable" għall-appellat. Il-fond huwa wkoll "suitable" taħt l-aspett ta' qorob għal fejn l-appel-lat jaħdem, għax id-dar tinsab f'Birkirkara, għalkemm fit-tarf, u l-appellat huwa mpjegat u jaħdem f'dak il-pajjiż, u barra minn dan għandu u jsuq il-karrozza, u għalhekk għandu faċilità biex imur fejn jaħdem. Iżda għal mart u bint l-intimat jibqa' l-inkonvenjent tal-bogħod biex jaqbdu l-karrozza tal-linja;

Għal dak li hija sura, id-dar ċertament hija bil-bosta nferjuri għall-villin abitat mill-appellat, u ċertament l-

ambjent fejn qegħdha mhuwiex sinjorili bħal dak tal-abitazzjoni preżenti tiegħu. Anki t-tqassim tal-kmamar huwa aħjar fil-villin, fejn l-appellat għandu kumditajiet fil-pjan terren adattati għall-eżiġenzi personali tiegħu. B'dan kollu, dik id-dar ma tistgħax tiġi kunsidrata "suitable" għal kollox għal dak li huwa sura, għalkemm hija aħjar mixxejn, biex ma jsibx ruħu b'ebda dar;

In vista ta' dan kollu li ntqal, il-Qorti tikkunsidra l-paragun tal-"hardship" bejn il-bżonn tal-appellat u dak tal-appellanti. L-appellanti fejn toqgħod ma għandhiex kamra tas-sodda, u ta' kulljum trid tarma u tneħħi s-sodda fis-sala, li lanqas ma hi kbira; u dan ifisser li l-appellanti qegħdha ħażin ferm u għandha bżonn kbir tad-dar in kwistjoni. Mhuwiex il-każ li tmur hi stess fid-dar ta' Birkirkara, għax ma' Birkirkara ma għandha x'taqsam xejn, titbiegħed mill-ambjent fejn hi mdorrija, u ma għandhiex karrozza biex tista' faċilment tiċċaqlaq minn hemm. Mill-banda l-oħra, l-appellat għandu l-karrozza u jsuqha hu stess, u biha jista' jmur fejn irid. Barra minn dan, l-appellat għandu dar b'ċens f'tas-Sliema, li mid-deskrizzjoni li ta l-appellat tidher "suitable" għalieh taħt l-aspetti [illegible]lha. Verament, din id-dar preżentement tinsab mikrija lil waħda li toqgħod weħedha; iżda mhux eskluż li l-quddiem l-appellat jista' jagħmel mod li jerġa jieħu pussess ta' dik id-dar biex imur joqgħod fiha hu stess, speċjalment in vista tal-fatt li l-appellanti, skond verbal tat-2 ta' Marzu li għadda offriet lill-appellat l-appartament abitat minnha biex dan ikun jista' joffrieħ bħala "alternative accommodation" lill-inkwilina tad-dar tiegħu, fil-każ li hija t'rbaħ l-appell, basta li huwa jibda l-proċeduri meħtieġa fi żmien tliet xhur u jmexxihom sollecitament. Għal daqstant, meta wieħed jikkunsidra kollox, ma jistgħax ma jasalx fil-konklużjoni li l-"hardship" ikun wisq akbar għall-appellanti milli jkun għall-appellat fil-każ li tiġi miċħuda t-talba tal-appellanti;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u tilqa' t-talba tar-rikorrenti appellanti, bil-li tagħti lill-appellat xahrejn żmien biex jiżgobra mid-dar in kwistjoni bil-patt li tibqa' sseħħ favur l-appellat l-offerta tal-lokazzjoni tad-dar nru. 144 St. Julian's

Road, Birkirkara, bil-kondizzjonijiet imsemmijin aktar il-fuq f'dis-sentenza, kompriżi dawk tal-benefikati u tat-teħid b'ċens ta' dik id-dar da parti tal-appellanti; bil-patt li l-appellat, fi żmien xahrejn, jiddikjara b'nota wara l-atti ta' din il-kawża li jaċċetta dik id-dar b'lokazzjoni kif proposta, u bil-patt li l-appellanti tobliga ruħha fl-atti ta' din il-kawża, konformement għall-verbal tat-2 ta' Marzu 1962, li toffri lill-appellat l-appartament no. 1 ta' Howard Street no. 39, f'tas-Sliema, preżentement abitat minnha, biex hu jkun jista' joffrieħ bħala "alternative accomodation" lill-inkwilina tad-dar tiegħu ta' Rudolphe Street no. 108, f'tas-Sliema, bil-patt li fi żmien tliet xhur minn din is-sentenza l-appellat ikun beda proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jieħu pussess ta' dik id-dar u jkomplihom sollecitament. Ix-xahrejn tal-iżgumbrament mogħtijin b'din is-sentenza lill-appellat jibdew jgħaddu minn meta l-appellanti, b'ittra uffiċjali, tinnotifika lill-appellat bit-tlestija tal-benefikati li offriet li tagħmel fid-dar offerta minnha skond kif intqal f'din is-sentenza, u tinnotifikah li ħadet dik id-dar b'ċens effettivament;

L-ispejjeż ibatihom l-appellat fiż-żewġ istanzi.