19 ta' Mejju, 1947.

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.

Nobbli Marta dei Conti Sant Fournier et. *versus* Francesca Agius et.

Lokazzjoni — "Agricultural Leases Emergency Regulations, 1943" — Board tal-Qbejjel — Kompetenza — Proċedura — G.N. 242/1943.

L-applikazzjoni tar-Regolamenti dwar it-Trażżin tal-Qbejjel hija strietta u limitata għal dawk il-każi meta l-kirja tkun waslet fit-tmiem, u mhux ukoll għal dawk il-każi meta l-kerrej jiġi 'l quddiem b'azzjoni għar-riżoluzzjoni ta' lokazzjoni li tkun għadha miexja. F'dan il-każ, il-proċedura stabbilita minn dawk ir-Regolamenti mhix applikabili, u l-azzjoni taqa' fil-kompetenza tat tribunali ordinarji.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà tar-Re, li biha l-atturi, wara li ppremettew illi huma krew lill-konvenuti l-għalqa f'Birkirkara, imlaqqma "Ta' Dun Vestru", li għandha bieb Sqaq Dun Vestru, nru. 15, u kamra għas-servizz tagħha fi Sqaq Bazzaro;

illi l-konvenuti abużivament krew il-kamra fuq imsemmija għall-abitazzjoni, u allura l-Awtorità Sanitarja ordnatilhom li jagħmlu xogħlijiet ta' drenaġġ li jimpurtaw spiża rilevanti; illi l-konvenuti ddekadew mid-dritt tal-lokazzjoni ta' l-istess għalqa, billi ma wżawx l-istess kamra skond id-destinazzjoni tagħha ta' fond rustiku; u illi l-istess konvenuti rrikonoxxew id-dritt tagħhom li jieħdu lura l-għalqa fuq imsemmija u ddikjaraw ruħhom pronti biex jikkonsenjaw iċ-ċavetta ta' l-istess għalqa; prevja, okkorrendo, id-dikjarazzjoni illi għall-kawżali fuq imsemmija, u għal raġunijiet oħra li jirriżultaw fit-trattazzjoni tal-kawża, il-konvenuti ddekadew mid-dritt tal-lokazzjoni ta' l-istess fond, talbu li l-konvenuti jiġu kundannati jiżgumbraw il-għalqa fuq imsemmija bil-kundizzjonijiet tagħha fi żmien qasir li jogħġobha tordna din il-Qorti; bl-ispejjeż, komprizi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-28 ta' Awwissu 1946, kontra l-konvenuti;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà tar-Re fis-26 ta' Frar 1947, li biha ddikjarat irrita u ineffikaċi l-proċedura magħmula mill-attriċi għall-ottenimento ta' l-evizzjoni mitluba, bl-ispejjeż kontra tagħhom, salvi u impreġudikati d-drittijiet tagħhom "si et quatenus" skond il-liġi; u f'dan is-sens biss konsegwentement illiberat lill-konvenuti; wara li dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi mill-provi jirriżulta illi l-konvenuti għandhom bi qbiela għalqa b'kamra rustika, u ilhom hemm b'dak it-titolu żmien twil. Il-kamra, għalkemm rustika, tinkera minnhom għall-abitazzjoni, u milli jidher ilha tinkera minn ħafna żmien, anki qabel ma daħlu fil-għalqa l-konvenuti. Għalkemm l-atturi ma tawx espressament kunsens għall-kiri ta' dina l-kamra, jirriżulta mill-provi li kienu jafu li qiegħda tinkera u ma tkellmu xejn; anzi jirriżulta li meta min kien qiegħed jikri kellu bżonn ta' xi bieb, fornewh b'wieħed u l-ġarr tiegħu nqasam bejn il-kerrej tal-kamra u l-kondutturi. Jirriżulta li ġurnata waħda, fuq rapport ta' xi interessat peress li l-kamra kienet qiegħda tiġi wżata għall-abitazzjoni, indaħlet is-Sanità........ Fuq dan l-atturi talbu lill-konvenuti ċ-ċwievet tal-għalqa u

l-kamra u riedubom iħallu l-għalqa; il-konvenuti ppikaw u riedu jħallu, purkè l-atturi jagħtuhom £40 tal-benefikati........ u wara ftit reġa' bdielhom. *Kien għalhekk li l-atturi għamlulhom l-ittra uffiċjali tat-28 ta' Awissu (fol. 6)................. Jirriżulta* wkoll li l-qbiela originarjament kienet £6 fis-sena; *ftit żmien ilu l-atturi għollew il-qbiela għal £8 bla Board*....... u l-aħħar sitt xhur li tħallsu bil-*quddiem* kienu fl-14 ta' Awissu 1946 (fol. 10). L-atturi ma riedux in segwitu jirċievu qbiela oħra, għaliex kienet miexja ċ-ċitazzjoni odjerna li ġiet preżentata fl-14 ta' Settembru 1946, u ġiet *notifikata fit-23* ta' dak ix-xahar;

Illi skond il-G.N. 242/1943, Reg. 2, il-konduttturi ta' fondi rustiċi setgħu jopponu kwalunkwe żieda tal-qbiela jew tbiddil tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, jew intima ta' evizzjoni mill-15 ta' Awissu 1941. *Fi kwalunkwe* mill-*ipotesijiet* fuq indikati, il-proposti jew intimi skond il-każ magħmula mill-*proprjetarji* ma jkunux validi jekk ma jsirux għall-anqas tliet xhur qabel permezz ta' ittra uffiċjali (Reg. 3). *Milli jidher*, dak il-perijodu ma jistax ikun *anqas minn* tliet xhur, imma jista' jkun, *naturalment* u loġikament kwindi, aktar minn dak il-perijodu, purkè jkun f'dak it-terminu qabel il-propost kambjament jew *il-proposta ta' evizzjoni. Minn dana jitnissel* itterminu tal-kondutttur *imsemmi* fir-Reg. 4, li għandu jippreżenta quddiem il-Board maħluq f'dik il-G.N., xahar qabel it-tibdil propost jew il-proposta evizzjoni, ir-rikors tiegħu biex jirreżisti t-talbiet tal-proprjetarju. *L-oppożizzjoni* tal-kondutttur ma tkunx milqugħa fil-każi indikati mill-art. 5, fejn fosthom hemm kontemplat il-każ tad-danni volontarji (Reg. 5d.), u ġenerikament kwalunkwe raġuni tajba oħra (*Reg. 5f.*), salv ir-Reg. 5 (2);

Illi jekk il-kondutttur ma jipprevalix ruħu mid-dritt li jagħtih l-art. 4, il-proprjetarju, kif ġie deċiż minn dawn il-Qrati, jista' jadixxi l-qrati komuni u ordinarji fid-diversi kompetenzi tagħhom skond il-każ għal dak li normalment il-lum jista' jottjeni permezz tal-Board maħluq bil-G.N. 242/1943 għaf-favur tal-konduttturi ta' fondi rustiċi;

Illi fil-ħsieb ta' dina l-Qorti, mir-Regolament 5 (1) (f),

fatt jew rapport li mhux "per se" suġġett għas-sindakabilità tal-Qorti;

Illi għalhekk ma hemmx lok li dina l-Qorti tittrattjeni ruħha fuq l-eċċezzjonijiet konvenuti l-oħra;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-atturi u rat il-petizzjoni tagħhom fejn talbu li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata fil-meritu u fil-kap ta' l-ispejjeż, u li t-talbiet tagħhom jiġu milqugħa bl-ispejjeż;

Ikkunsidrat;

Omissis;

Illi biċ-ċitazzjoni huwa mitlub l-iżgumbrament ta' l-appellati mill-għalqa fl-istess ċitazzjoni msemmija, għar-raġuni li huma għamlu użu mill-kamra li tinsab f'dik l-għalqa mhux skond id-destinazzjoni tagħha, u anki għar-raġuni li huma aċċettaw li l-kirja ma tkomplix u li joħorġu mill-fond. Għalhekk l-azzjoni miġjuba 'l quddiem mill-appellanti hija dik ta' dekadenza jew riżoluzzjoni tal-kirja waqt li din kienet għadha miexja;

Ikkunsidrat;

Illi l-Ewwel Qorti rriteniet illi l-appellanti għat-talba tagħhom messhom imxew fuq il-proċedura stabbilita fir-regolamenti maħruġin bin-Notifikazzjoni tal-Gvern nru. 242 tal-1943 ("The Agricultural Leases (Restriction of Rent) Emergency Regulations, 1943"); u billi ma għamlux hekk, illiberat lill-appellati bl-ispejjeż, wara li ddikjarat irrita u ineffikaċi l-proċedura li biha mxew l-appellanti;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mill-kontest tar-regolamenti fuq imsemmija meħudin flimkien, l-applikazzjoni tagħhom hija intiża u limitata għal dawk il-każi meta l-kirja tkun waslet fit-tmiem. Infatti f'dawn il-każi, taħt il-liġi ordinarja l-kerrej ikollu d-dritt li jgħolli l-kera, li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kirja ta' qabel, jew li jerġa' jieħu l-fond taħt idejh; u preċiżament biex jiġu kontrollati dawn id-drittijiet tal-lokatur huma intiżi r-regolamenti maħruġin bin-Notifikazzjoni tal-Gvern fuq imsemmija. Dawk ir-regolamenti huma dispożizzjonijiet ta' natura eċċezzjonali, u mhux leċitu li tiġi lilhom mogħtija interpretazzjoni

estensiva b'mod li jistgħu jiġu applikati anki għal każi meta l-kerrej jiġi 'l quddiem b'azzjoni għar-riżoluzzjoni tal-kirja meta din ikun għadha miexja. F'dawn il-każi l-azzjoni hija ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji, u r-regolamenti fuq imsemmijin, kif ukoll il-proċedura minnhom stabbilita, mhumiex applikabili;

Għaldaqshekk;

Tilqa' l-appell billi tiddikjara li l-proċedura li biha mxew l-appellanti hija regolari u skond il-liġi, u konsegwentement tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà tar-Re fis-26 ta' Frar 1947; u tordna li l-proċess jiġi mibgħut lil dik il-Qorti għat-trattazzjoni u definizzjoni fil-meritu. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi, relativi għall-inċident, jitħallsu mill-konvenuti appellati.