23 ta' Mejju, 1960

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.

Ċeduta fl-24 ta' Ottubru, 1960.

Carmela Debono

versus

Giuseppe Debono ne.

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

Il-kwistjoni jekk ir-riċezzjoni tal-kera da parti tas-sid bla protesta, wara li hu jkun jaf li l-fond mhux qiegħed jiġi wżat għall-iskop li għalieh kien ġie mikri, tikkostitwix ostakolu għad-domanda tas-sid biex jirriprendi pussess tal-fond, hija kwistjoni ta' dritt li, jekk kienet diskussa u deċiża fis-sentenza tal-Board, tirrendi dik is-sentenza appellabbli.

Hija wkoll kwistjoni ta' dritt li, jekk diskussa u deċiża fis-sentenza tal-Board, tirrendi dik is-sentenza appellabbli, il-kwistjoni jekk it-tibdil tal-użu tal-fond, biex jagħti lok għall-iżgumbrament tal-inkwilin, jeħtieġx li jkun sar fil-lokazzjoni immedjatament preċedenti, jew jistgħax ikun fil-kors kollu ta' żmien li l-fond ikun b'kiri f'idejn il-kerrej.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Board li Jirregola l-Kera, biex tiġi awtorizzata terġa tieħu taħt idejha l-ħanut 3/4 St. Anthony Street, Tarxien, billi l-intimat qiegħed jagħmel użu divers minnu;

Rat id-deċiżjoni ta' dak il-Board tat-18 ta' Frar 1960, li biha laqa' t-talba u ta lill-intimat xahrejn żmien għall-iżgumbrament; spejjeż kontra tiegħu; wara li kkunsidra;

Li dan ir-rikors għandu bħala kawżali l-fatt illi l-fond qiegħed jiġi wżat biss għall-abitazzjoni meta huwa ħanut. Mill-atti tar-rikors l-ieħor fuq imsemmi rriżulta li r-rikor-

renti kienet għamlet rikors quddiem dan il-Board għall-fissazzjoni tal-kera xieraq fit-termini tal-Ordinanza XVI tal-1944 tal-fond 3/4 St. Anthony Street, Tarxien, "użat bħala dar u ħanut". Fil-kors tat-trattazzjoni ta' dak ir-rikors inqalgħet il-kwistjoni jekk il-fond kienx dar jew ħanut, u l-Board, b'sentenza tal-5 ta' Ġunju 1957, ikkunsidra illi l-fond kien prinċipalment ħanut, u in bażi għall-Ordinanza XXI tal-1931 għolla l-kera minn £11 għal £20 fis-sena. L-intimat appella, għaliex ippretenda illi l-fond kellu jkun kunsidrat bħala dar, però l-appell tiegħu ġie dikjarat irritu u null, billi d-deċiżjoni tal-Board ma kienetx appellabbli;

L-intimat ma jikkontestax illi l-fond qiegħed jiġi wżat għall-abitazzjoni biss, meta qabel kien ukoll ħanut, però jsostni illi, meta saret l-ispezzjoni tal-fond mill-membri tekniċi tal-Board fit-3 ta' Novembru 1956, il-fond kien diġà wżat għall-abitazzjoni, u b'dan kienet taf ir-rikorrenti, u kwindi din ma messhiex tħalli l-kawża titkompla, u tħalli aktar minn tliet snin jgħaddu qabel ma għamlet din il-kawża; għall-kuntrarju, messha talbet is-soprassessjoni ta' dak ir-rikors u ħadet passi għall-iżgumbrament tal-intimat;

Il-Board ma jaqbelx ma' dan ir-raġunament. Ir-rikors fuq imsemmi sar għall-fissazzjoni tal-"fair rent" fuq il-presuppost illi l-fond kien mikri bħala dar u ħanut. Bid-deċiżjoni tal-Board ġie stabbilit illi l-fond kien prinċipalment ħanut, u l-kawża spiċċat definittivament fit-18 ta' Novembru 1957. Dak ir-rikors ġie preżentat fis-16 ta' April 1959, jiġifieri ċirka sena u ħames xhur wara din id-deċiżjoni. Ma jidher minn imkien illi kien hemm akkwijexxenza jew rinunzja da parti tar-rikorrenti; u l-intimat ma jistgħax mill-aġir illegali tiegħu jinvoka benefiċċju a favur tiegħu; anzi, aktar ma jgħaddi ż-żmien, akbar ikabbar l-inadempjenza tiegħu (ara, għat-tul ta' żmien, is-sentenza tal-Qorti tal-Appell in re "Rapa vs. Xuereb", 15. 12. 1958, u sentenzi hemm ċitati). Barra minn dan, il-liġi ma tgħidx, kif jippretendi l-intimat, illi t-tibdil irid ikun sar fil-lokazzjoni immedjatament preċedenti, imma fil-kors tal-kiri ta' qabel, ossija "in the course of the previous lease";

Rat ir-rikors li bih l-imsemmi Giuseppe Debono ne. appella minn dik is-sentenza, u talab li tiġi revokata, billi minflok tiġi miċħuda t-talba tal-appellata; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħha;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Fis-sentenza appellata hemm almenu żewġ punti ta' liġi li kienu in kontestazzjoni bejn il-partijiet u ġew deċiżi. L-ewwel wieħed hu jekk ir-riċezzjoni tal-kera bla protesta, wara li s-sid ikun jaf li l-fond mhux qiegħed jiġi wżat għall-iskop li għalieh kien mikri, tikkostitwix ostakolu għall-azzjoni ta' żgumbrament bażata fuq it-tibdil ta' użu. Din il-kwistjoni ġiet fis-sentenza appellata deċiża negattivament bl-affermazzjoni, in linea ta' massima legali, illi "anzi l-mogħdija taż-żmien aktar tkabbar l-inadempjenza tal-kerrej". Biex isaħħaħ id-deċiżjoni tiegħu fuq dan il-punt, il-Board invoka deċiżjonijiet ta' din il-Qorti;

It-tieni kwistjoni legali, ukoll diskussa quddiem il-Board u deċiża fis-sentenza, hi jekk tibdil ta' użu, biex jagħti lok għall-iżgumbrament, jeħtieġx li jkun sar fil-lokazzjoni immedjatament preċedenti jew jistgħax ikun (kif irritjena l-Board) fil-kors kollu taż-żmien li l-fond ikun b'kiri f'idejn il-kerrej. Din il-kwistjoni nqalgħet, u ġiet deċiża mill-Board, għaliex l-appellanti kienet issottomettiet (nota fol. 100, para. 5 u 8) illi bis-sentenza ta' awment ta' kera fil-kawża preċedenti (imsemmija fis-sentenza appellata) inħolqot "lokazzjoni ġdida", mentri l-għeluq tal-ħanut, issa nvokat bħala r-raġuni tal-iżgumbrament, kien sar qabel ma ngħatat dik is-sentenza. Din id-deċiżjoni timporta interpretazzjoni, u mhux biss applikazzjoni, tal-kliem tal-liġi, ċjoè jekk il-kliem "previous lease" ifissrux il-lokazzjoni" immedjatament" preċedenti għal dik li ser tiġi terminata;

Kwindi, is-sentenza appellata hi appellabbli;

Għalhekk il-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-eċċezzjoni tal-inappellabbilità, opposta mill-appellata, bl-ispejjeż kontra tagħha; u tordna l-kontinwazzjoni tal-kawża.