4 ta' Diċembru, 1957

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Sir L.A. Camilleri, Kt., LL.D., President;
Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;
Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Innocenzo Debattista et. *versus* Giovanni Farrugia

Lokazzjoni — Rilokazzjoni — Żgumbrament — Kompetenza — Board tal-Kera

Talba diretta biex tiġi dikjarata "riżoluta" l-lokazzjoni ta' fond, billi "fil-kors tal-lokazzjoni" l-inkwilin ikkaġuna fil-fond danni rilevanti, kif ukoll biddel id-destinazzjoni tiegħu, hija ta' kompetenza tal-Qorti ordinarja, u mhux tal-Board tal-Kera. Dak il-Board huwa kompetenti meta t-talba tkun għar-ripreża ta' pussess tal-fond "fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni", u mhux meta l-attur jaġixxi għar-riżoluzzjoni u xoljiment tal-lokazzjoni jew rilokazzjoni "waqt il-kors tagħha"; għax talba simili hija ta' kompetenza tal-Qorti ordinarja.

Il-kompetenza quddiem il-Qrati Superjuri tiġi radikata mid-domanda proposta bl-att taċ-ċitazzjoni; u għalhekk iċ-ċirkustanza li r-rilokazzjoni tal-fond tkun qegħedha tiġi mġedda minn tliet xhur għal tliet xhur ma tistax tinfluwixxi fuq il-kompetenza tal-Qorti, salvi l-provvedimenti opportuni meta tiġi għad-definizzjoni tal-meritu.

Il-Qorti; Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biħ l-atturi, wara li jippremettu illi l-konvenut qegħed jikri minn għandhom il-fond Nru. 45-46 Triq San Basilio, Mqabba, u fil-kors tal-lokazzjoni kkaġuna fiħ danni rilevanti u biddel id-destinazzjoni tiegħu,

billi minn dar ta' abitazzjoni ta' tmien kmamar qiegħed juża waħda biss, u l-bqija ġew konvertiti f'imqajjel għall-annimali, jitolbu illi, wara li jingħataw id-dikjarazzjonijet u l-provvedmenti kollha meħtieġa, (1) tkun dikjarata riżoluta l-lokazzjoni fuq imsemmija; (2) il-konvenut ikun kundannat jirripristina l-fond skond id-destinazzjoni tiegħu; (3) u jħallas id-danni kollha li huwa kkaġuna fil-fond, li għandhom ikunu likwidati per mezz ta' perit li jiġi nominat minn din il-Qorti; (4) ikun kundannat jiżgombra mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju li jiġu lilu prefiss mill-Qorti. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-10 ta' Mejju 1954, kontra l-konvenut, li ġie nġunt għas-subizzjoni;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fis-26 ta' Gunju 1957, li biha ġiet milqugħa l-eċċezzjoni tal-inkompetenza, opposta mill-konvenut, u ddikjarat li hija nkompetenti li tieħu konjizzjoni tal-kawża; bl-ispejjeż kontra l-attur; wara li kkunsidrat;

Illi t-talba tal-atturi hija diretta għall-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni, billi jippretendu li huwa fil-kors tal-lokazzjoni kkaġuna fih danni rilevanti u biddel id-destinazzjoni tiegħu;

Illi, kif ġie ritenut minn din il-Qorti fit-28 ta' Ottubru 1952 in re "Scicluna vs. Abraham", biex jieħu konjizzjoni ta' talba għall-iżgumbrament ta' inkwiln mill-fond mikri għandu, meta t-terminu hu ta' rilokazzjoni, u fuq il-motiv *li l-inkwiln fil-kors tal-kirja preċedenti għamel* ħafna ħsara fil-fond, hu kompetenti l-Board li jirregola l-Kera (Vol. XXXVI-II-515). L-istess Board hu kompetenti biex jieħu konjizzjoni ta' talba għall-iżgumbrament ta' inkwilin mill-fond mikri lilu, meta t-terminu korrenti jkun ta' rilokazzjoni, fuq il-motiv li l-inkwilin fil-kors tal-kirja preċedenti jkun biddel id-destinazzjoni li għaliha l-fond kien ġie mikri lilu (art. 10 Kap. 109 LL. ta' Malta). Fil-każ taħt konsiderazzjoni, ma hemmx dubju li jittratta minn terminu ta' rilokazzjoni; għaliex, kif xehed l-attur, il-fond ġie

mikri lill-konvenut xi tletin sena ilu, u l-lokazzjoni saret mingħajr skrittura, u għalhekk hu evidenti li l-kawża hi ta' kompetenza tal-Board li Jirregola l-Kera;

Illi, kif ġie ritenut fl-imsemmija sentenza, hu veru li l-lokatur għandu d-dritt jitlob quddiem it-tribunal ordinarju x-xoljiment anki tar-rilokazzjoni; iżda dan id-dritt, skond il-ġurisprudenza, jista' jeżerċitah biss jekk id-danni jkunu ta' urġenza u gravità li l-lokatur ma jkunx jista' jistenna sakemm jispiċċa l-perijodu tar-rilokazzjoni mingħajr ma jsofri ħsara, forsi irriparabbli. Fil-każ taħt konsiderazzjoni, id-danni pretiżi mill-atturi ma jistgħux ikunu hekk gravi u urġenti; għaliex, kif ukoll xehed l-attur, huwa u martu ilhom li ttendew bl-imsemmijin danni minn xi tmienja jew disgħa snin ilu, u għalhekk, kieku kien hemm din l-urġenza u din il-gravità, hu żgur li huma kienu jiċċaqalqu qabel, u mhux idumu dan iż-żmien kollu biex jipproċedu kontra l-konvenut;

Rat in-nota tal-appell tal-atturi, u rat il-petizzjoni tagħhom, fejn talbu li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi jiġi dikjarat li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili hija kompetenti biex tieħu konjizzjoni tal-kawża, u konsegwentement tiġi rinvijata lil dik il-Qorti biex tieħu konjizzjoni tagħha; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat;

Illi, kif jidher mill-att taċ-ċitazzjoni, it-talba prinċipali hija biex tiġi dikjarata "riżoluta" l-lokazzjoni tal-fond fl-istess ċitazzjoni msemmi, billi "fil-kors tal-lokazzjoni" l-konvenut ikkaġuna fih danni rilevanti, kif ukoll biddel id-destinazzjoni tiegħu. Skond il-liġi (art. 9 Kap. 109), meta l-lokatur ikun irid jirriprendi l-pussess tal-fond "fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni", għandu jirrikorri lill-Board li Jirregola l-Kera biex jagħtieh dak il-permess. Wieħed mill-każi li l-Board għandu jagħti dak il-permess huwa meta l-inkwilin ikun naqas li jottempera ruħu mal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, jew ikun ikkaġuna danni rilevanti fil-fond (art. 10 (a) Kap. 109). Issa, f'dan il-każ, l-appellanti mhumiex qegħdin jitolbu dak il-permess fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni, imma qegħdin jaġixxu għar-riżoluzzjoni u

xoljiment tal-lokazzjoni jew rilokazzjoni "waqt il-kors tagħha"; u talba simili hija ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji (Vol. XXXIII-I-685; u App. Ċivili 28 ta' Gunju 1957 in re "Scalpello vs. Falzon"). Mill-provi li saru, ir-rilokazzjoni tal-imsemmi fond qegħedha tiġi mġedda minn tliet xhur għal tliet xhur; iżda, billi l-kompetenza quddiem il-Qrati Superjuri tiġi radikata mid-domanda proposta bl-att taċ-ċitazzjoni, dik iċ-ċirkustanza ma tistax tinfluwixxi fuq il-kompetenza tal-Qorti, salvi l-provvedimenti opportuni meta tiġi għad-definizzjoni tal-meritu;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tilqa' l-appell, billi tirrevoka s-sentenza appellata mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina fis-26 ta' Gunju 1957, u billi tiddikjara li dik il-Qorti, u mhux il-Board li Jirregola l-Kera, hija kompetenti biex tieħu konjizzjoni ta' din il-kawża; u tordna li għal dan l-effett l-atti jiġu rinvijati lil dik l-istess Qorti;

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi, relattivi għall-inċident, jitħallsu mill-konvenut appellat.