18 ta' Lulju, 1953.

Imħallef :

L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Louis Salerno *versus* Agatha Vella

Lokazzjoni — Diportament ta' l-Inkwilin — Board tal-Kera — Kompetenza.

It-tribunal kompetenti biex jieħu konjizzjoni ta' talba għall-iżgumbrament ta' inkwilin minħabba diportament ħażin ta' l-istess inkwilin huwa t-tribunal ordinarju, u mhux il-Board tal-Kera.

Il-Qorti, — Rat id-domanda ta' l-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta għall-kundanna tal-konvenuta li tiżgombra, fi żmien qasir u perentorju lilha fissat mill-Qorti, mill-kumditajiet minnha okkupati fil-fond 122 Cospicua Road, Pawla, minħabba d-diportament ħażin tagħha u ta' membri tal-familja tagħha ;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-15 ta' Mejju 1953 tal-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta, li biha dik il-

Qorti ddikjarat ruħha inkompetenti billi laqgħet l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza u asteniet ruħha milli tieħu konjizzjoni tal-kawża; bl-ispejjeż kontra l-attur; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi mill-verbal tat-8 ta' Mejju 1953 jirriżulta illi l-kera tal-fond jitħallas kull tliet xhur u għalaq fl-1 ta' April li għadda, u l-iskadenza prossima hija fl-1 ta' Lulju 1953;

Illi dina l-Qorti kellha okkażjoni tistudja l-kwistjoni tal-kompetenza tagħha f'kawżi simili fil-kawża "Vella vs. Pollacco", deċiża fit-13 ta' Lulju 1951 (ċeduta fl-Appell), u fl-oħra iżjed reċenti "Magro vs. Custò", fit-13 ta' Frar 1953. F'dawn id-deċiżjonijiet din il-Qorti, b'ċitazzjoni ta' awturi u ta' ġurisprudenza, wara li rrilevat id-differenza ġuridika eżatta bejn ir-rilokazzjoni taċita proprjament detta u l-kontinwazzjoni ta' l-istess lokazzjoni non ostante li jispira t-terminu preżunt mil-liġi, iddeċidiet li ma tistax issegwi l-prinċipju traċċjat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Mejju 1948 in re "Sant vs. Mallia", fis-sens illi l-kompetenza tal-Board titnissel biss kieku l-attur ried li ma ssirx ir-rilokazzjoni "ope legis"; imma, għall-kuntrarju, kull meta s-sid ikun irid anki jittermina l-lokazzjoni in korso, purkè ma jkunx hemm terminu espressament konvenut għad-durata tal-lokazzjoni u l-iskadenza ta' dan it-terminu ma tkunx tant 'il bogħod, u l-motiv tax-xoljiment ma jkunx tant urġenti li s-sid ma jkunx jista' jistenna din l-iskadenza, huwa għandu jirrikorri quddiem il-Board tal-Kera; u dana fuq l-iskorta tal-ġudikati tal-Qorti tal-Kummerċ in re "Gatt vs. Gatt" (31 ta' Ottubru 1932), u "Laferla vs. German" (10 ta' Lulju 1953); tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili in re "Cilia vs. Cordina" (20 ta' Diċembru 1940), u "Scicluna vs. Banavage" (31 ta' Jannar 1935); u tal-Qorti ta' l-Appell Inferjuri in re "Gatt vs. Mifsud" (27 ta' Marzu 1944). Għalhekk din il-Qorti tagħmel riferenza għal dawn iż-żewġ ġudikati tagħha, billi hija għadha ta' l-istess fehma;

Illi r-raġunijiet li għalihom l-attur qiegħed jitlob l-iżgumbrament tal-konvenuta ilhom jeżistu, fl-opinjoni tiegħu, minn ħafna żmien ilu, u ma nħolqux issa subitaneament. Dan jirriżulta mill-kawża fl-ismijiet inversi, li għaliha huma

għamlu riferenza. Infatti f'dik il-kawża l-konvenuta tal-lum kienet għamlet kawża ta' żgumbrament kontra l-attur, u dan kien allega, in difeża, li għall-kuntrarju kienet hija li kienet *qiegħda tagħti motivi li jirrendu* l-koabitazzjoni impossibili. Għalhekk l-attur kellu jadixxi l-*Board* tal-Kera biex "jittermina" l-lokazzjoni fl-iskadenza tagħha, u mhux iħalli jgħaddi l-ewwel ta' April biex immedjatament wara jadixxi din il-Qorti fis-6 ta' April u jitlob ir-rexissjoni tal-kuntratt. Kieku tiġi sanzjonata din il-proċedura, kien ikun kontra għall-ittra u l-ispirtu tal-Kap. 109, li ġie istitwit għall-protezzjoni ta' l-*inkwilin* fi grad tali illi, skond l-art. 16 ta' l-istess Kap., l-*inkwilin* stess *ma jistax jirrinunzja għall-beneficcji* li tagħtih din il-liġi. U dana għas-sempliċi raġuni illi kien jiddependi unikament mill-arbitriju u l-kapriċċ tas-sid jirrikorrix quddiem il-*Board* jew it-*tribunali ordinarji*, billi jħalli l-iskadenza tal-kera tagħlaq, u immedjatament wara jistitwixxi l-kawża, kif huwa l-każ preżenti;

Illi inoltre, ma hux eżatt dak li komunement jiġi sottomess, illi l-*kawżali bħal dawk odjerni ma jaqgħux fil-kompetenza* ta' dak il-*Board*, imma hija l-Qorti li tista' tieħu konjizzjoni tagħhom. Difatti l-art. 9 tal-Kap. 109 jiddisponi, b'termini ġenerali, *illi* s-sid *ma jistax jieħu pussess* tal-fond mikri mingħajr permess tal-*Board*; u l-art. 10 jiddisponi meta l-*Board* jista' jagħti dan il-permess. Issa, il-konklużjoni loġika hija illi, fuq kawżali oħra li ma jistgħux jaqgħu taħt dawk menzjonati, il-lokatur ma jistax jieħu pussess f'ebda każ, u mhux li jista' jinjora l-*Board* u jirrikorri quddiem it-tribunali ordinarji. Barra minn dan, il-każijiet kontemplati fl-imsemmi art. 10 jabbraċċjaw il-każijiet kollha li jistgħu jiġġustifikaw rexissjoni ta' kuntratt. *Infatti* fost dawk *il-każi* hemm ukoll imsemmija dawk "if the tenant has used the premises for any purpose other than that for which the premises were leased............ or otherwise *failed to comply* with the conditions of the lease". Issa, ma hux faċili li tiġi konċepita kawża li tista' tagħti lok għal rexissjoni ta' kuntratt, u għalhekk li wieħed jiġi dikjarat dekadut minn drittijiet akkwiżiti (*apparti vizzji* ta' kunsens u fil-kapaċità), jekk dina ma tkunx b'mod jew ieħor "failure to comply with the con-

ditions of the lease", li fost hom huwa preċipwu dak li l-konduttur juża l-fond lokat "uti bonus pater familias". Minn naħa l-oħra, jekk il-motiv għab-bażi tad-domanda ta' rexissjoni ma jirrientrax fi vjolazzjonijiet tal-patti espressi jew taċiti tal-lokazzjoni, ma jiftiehmx kif jista' jagħti lok għal din ir-rexissjoni;

Illi għandu jiġi rilevat anki illi l-iżgumbrament mitlub mill-attur f'dawn il-każi huwa l-konsegwenza tad-dikjarazzjoni tax-xoljiment tal-lokazzjoni, mentri dan ix-xoljiment ma ġiex minnu mitlub;

Illi għalhekk l-eċċezzjoni tal-konvenuta *hija fondata*, u kompetenti li jieħu konjizzjoni ta' din il-kawża huwa l-Board tal-Kera;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur li appella mis-sentenza fuq imsemmija tal-Qorti Civili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta tal-15 ta' Mejju 1953;

Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur appellant, li talab ir-revoka tas-sentenza fuq imsemmija tal-Qorti Civili tal-Maġistrati ta' Malta tal-15 ta' Mejju 1953, u d-deċiżjoni għat-tenur tat-talba tiegħu; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi dina l-Qorti, preċiżament kif kostitwita l-lum, kellha okkażjoni tesprimi ruħha fuq il-kwistjoni tal-kompetenza fis-sentenza mogħtija fis-26 ta' Marzu 1952, fil-kawża bejn l-istess partijiet bil-maqlub, fejn ġiet affermata l-kompetenza tal-Qorti Civili Inferjuri, u għalhekk ma hemmx *lok ħlief li* jiġi mtenni dak li ntqal f'dik is-sentenza għall-finijiet tal-kawża preżenti, u tagħmel riferenza għall-motivi ta' dik is-sentenza;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenuta relativa għall-inkompetenza, tiddikjara kompetenti l-Qorti Civili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta, u tirrinvija l-kawża lill-Qorti Civili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjar-

ja ta' Malta biex dina tidħol fil-meritu u tiddeċidieh skond il-liġi;

L-ispejjeż ta' l-inċident taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-appellata.