26 ta' Novembru, 1948.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir G. Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *President*.
L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.
L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

Antonio Sant *versus* Antonio Mallia

Lokazzjoni — Użu Abużiv tal-Fond — Kompetenza — Board tal-Kera — Rilokazzjoni — Xoljiment.

L-azzjoni għar-riżoluzzjoni u xoljiment tal-lokazzjoni jew rilokazzjoni waqt il-kors tagħhom hija ta 'kompetenza tat-tribunali ordinarji, u mhux tal-Board tal-Kera. Dan il-Board huwa kompetenti meta s-sid jitħarrek fl-aħħar tal-lokazzjoni u jirrifjuta li jġedded il-lokazzjoni, li jakkonsenti għar-rilokazzjoni, u jrid jimpedixxi illi r-rilokazzjoni ssir "ope legis".

L-inkwilin li ma jużax il-fond skond id-destinazzjoni tiegħu u bħala missier tajjeb tal-familja jonqos mill-obligi tal-kirja; u dan in-nuqqas jista' jagħti lok għax-xoljiment tal-lokazzjoni u għall-iżgumbrament konsegwenzjali.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kummerċ fejn l-attur, wara li qal illi l-konvenut Mallia huwa inkwilin tal-fond is-Siġġiewi, 101 High Street, u illi dana qiegħed jagħmel użu abużiv mill-post billi qiegħed jużah għal riżerva u konservazzjoni ta' kwantità kbira ta' salami, li tiġi kontinwament mogħtija l-melħ, u b'hekk jikkaġuna ħsara kbira, tant fil-ħanut lilu mikri kemm ukoll fil-bini adjaċenti ta' proprjetà tiegħu; talab li, premessi d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti opportuni, (1) jiġi dikjarat u deċiż illi l-konvenut ma għandux dritt illi juża l-fond in kwistjoni għall-iskop ta' riżerva u tmellieh ta' salami, u jiġi dikjarat responsabili taddanni kaġjonati, (2) tiġi dikjarata xjolta u riżoluta l-lokazzjoni tal-fond is-Siġġiewi, High Street, Nru. 101, minħabba l-abbuż jew użu ħażin li huwa qiegħed jagħmel fih b'danni serji li huwa qiegħed jikkaġuna fil-bini, u konsegwentement kundannat jiżgombra, fit-terminu perentorju li għandu jiġi fissat, il-fond in kwistjoni; bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest tas-7 ta' Frar 1948;

Omissis:

Rat is-sentenza mogħtija minn dik *il-Qorti fit-13 ta' Mejju* 1948, li biha ċaħdet l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza u laqgħet it-talbiet ta' l-attur, u tat lill-konvenut xahar żmien biex jiżgombra, u rriżervat il-likwidazzjoni tad-danni għal ġudizzju separat, bl-ispejjeż kontra l-konvenut; wara li kkunsidrat;

Fuq l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza, li x-xoljiment tal-lokazzjoni huwa mitlub minħabba l-abbuż li mill-maħżen—skond l-attur—qiegħed jagħmel il-konvenut. Skond *il-liġi*, l-inkwilin ma jistax jabbuża mill-fond mikri għandu, iżda huwa *obligat jużah* skond id-destinazzjoni *tiegħu* u bħal *ma jużah* missier tajjeb ta' familja. Meta jabbuża l-inkwilin jonqos mill-obligi tal-kirja u jikser l-obligazzjoni, u dana jista' jagħti *lok għax-xoljiment u l-iżgumbrament konsegwenzjali. Kompetenti* biex isir ix-xoljiment tal-kirja ta' ħanut hija din il-Qorti biss, u mhux il-Board li jirregola l-Kera. Il-kompetenza tal-Board kienet *titnissel* kieku l-attur *ried li ma ssirx rilokazzjoni* "ope legis"; u dan mhux il-każ. Għalhekk l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza mhix sostenibili; għax kif ġie ripetutament deċiż, meta *tiġi* xjolta lokazzjoni l-okkupazzjoni *ssir mingħajr* titolu, u allura *għall-iżgumbrament* isir kompetenti t-tribunal ordinarju;

Fuq il-meritu, li fl-aċċess hi stess *ikkonstatat li l-maħżen* kien mimli krietel............ L-art, barra minn ħdejn il-bieb, kienet mimlija ilma bi kwantità ta' melħ............ Fl-aċċess ikkonstatat ukoll li fil-maħżen kien hemm riħa qawwija ta' salami; u kif huwa naturali, dina r-riħa tinxtered fid-dintorn, u kif xehdet il-mara ta' l-attur, dika r-riħa tgħaddi anki għal ġewwa d-dar ta' l-attur minn *żewġ rewwieħat li hemm fil-ħajt* diviżorju. Dina r-riħa qawwija hija ċertament inkonvenjent għall-attur u niesu. Taħt dawn iċ-ċirkustanzi *l-Qorti hija tal-fehma* li bl-użu li l-konvenut *qiegħed jagħmel mill-maħżen* qiegħed jeċċedi l-limiti tat-tolleranza; għax apparti mill-inkonvenjent ta' l-irwejjaħ, dak l-ilma kontinwu u dik il-kwantità ta' melħ........... Irriżulta *soddisfaċentement li oriġinarjament* il-kirja ma kienitx intiża għal skop ta' ħażna ta' dak il-ġeneru ta' salami............ Għaldaqstant it-talbiet ta' l-attur *għandhom fondament tajjeb;*

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut, u rat il-petizzjoni tiegħu fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi tiġi milqugħa l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza minnu mogħtija, u jiġu konsegwentement riġettati d-domandi ta' l-attur bl-ispejjeż kontra tiegħu taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi kwantu għall-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza, opposta mill-appellant, l-azzjoni għar-riżoluzzjoni u xoljiment tal-lokazzjoni jew rilokazzjoni waqt il-kors tagħhom, hija ta' kompetenza tat-tribunali ordinarji u mhux tal-Board li jirregola l-Kera. Dan il-Board kien ikun kompetenti kieku l-attur tħarrek fl-aħħar tal-lokazzjoni u rrifjuta li jakkonsenti għar-rilokazzjoni. Għalhekk sewwa għamlet l-Ewwel Qorti li ddikjarat ruħha kompetenti biex tieħu konjizzjoni tal-kawża, u ċaħdet l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza opposta mill-appellant;

Ikkunsidrat;

Illi kwantu għall-meritu, din il-Qorti taqbel mal-konklużjonijiet li għalihom waslet l-Ewwel Qorti, u tagħmel tagħha r-raġunamenti li fuqhom dawk il-konklużjonijiet jinsabu bażati. Għalhekk it-talba ta' l-appellant biex jiġi nominat perit biex jikkonstata jekk hemmx danni u f'hix jikkonsistu ma hix aċċettabili, billi l-Qorti jidhrilha li mhix meħtieġa;

Għaldaqshekk;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ fit-13 ta' Mejju 1948, bl-ispejjeż kontra l-konvenut appellant, barra dawk tar-rikors preżentat quddiem din il-Qorti fil-21 ta' Ġunju 1948, li għandhom jibqgħu a kariku ta' l-attur appellat; b'dana però, li t-terminu ta' xahar prefiss b'dik is-sentenza għandu jibda' jgħaddi mil-lum.