27 ta' Ottubru, 1948.

Imħallef :

L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.

Carmelo Monsigneur *versus* Francesca Fava

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

Meta l-lokatur irid jadixxi t-tribunal biex jitlob ix-xoljiment tal-lokazzjoni kontra l-inkwilin li jonqos mill-obligi tiegħu, u dan meta jkun għadu miexi l-perijodu oriġinali tal-lokazzjoni jew il-perijodu tar-rilokazzjoni, it-tribunal kompetenti biex jieħu konjizzjoni tat-talba tal-lokatur huwa t-tribunal ordinarju. Il-Board tal-Kera mhux kompetenti biex jiddikjara dekadenzi, imma biex jara jekk il-lokatur jistax jitlob ir-ripreża tal-pussess tal-fond biex jimpedixxi r-rilokazzjoni meta ż-żmien oriġinali jew ta' rilokazzjoni jkun sejjer jispiċċa. Meta fil-kors tat-terminu l-lokatur jitlob id-dekadenza, għandu dejjem jagħmel l-azzjoni quddiem it-tribunal ordinarju kompetenti.

Il-Qorti — Rat it-talba ta' l-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta għall-kundanna tal-konvenuta biex tiżgombra l-kamra u l-kumditajiet l-oħra tal-post nru. 50, Sqaq Lairi, Żabbar, minħabba d-diportamenti irregolari tagħha; bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti fuq imsemmija fit-30 ta' Settembru 1948, fejn "ex officio" ddikjarat li hija inkompetenti tieħu konjizzjoni tat-talba, peress li huwa kompetenti l-Board tal-Kera, u għalhekk asteniet ruħha tieħu konjizzjoni tal-kawża, u ordnat illi l-ispejjeż ikunu mingħajr taxxa; wara li kkunsidrat;

Illi l-liġi speċjali tal-kera, Ordinanza XXI ta' l-1931, tipprevedi l-każ meta l-lokatur jista' jieħu pussess tal-fond mingħajr ebda eċċezzjoni; u għalkemm dina l-Qorti f'diversi sentenzi, in re "Chircop vs. Schembri" fil-15 ta' Ottubru 1945, "Gerada utrinque" fil-11 ta' Marzu 1946, "Bonello vs. Azzopardi" fil-11 ta' Marzu 1946, u "Arena vs. Micallef" fis-17 ta' Marzu 1948 u 16 ta' Ġunju 1948, irriteniet illi t-tribunali ordinarji huma kompetenti biex jieħdu konjizzjoni tat-

talba tal-lokatur meta jkun hemm rapporti ħżiena bejnu u l-lokatur, iżda dik il-Qorti ma taqbelx ma' dak li ġie hekk ritenut; għaliex l-Ordinanza speċjali tista' tiġi eluża, peress illi l-lokatur ikun jista' jibda jaqla' inċidenti huwa stess biex ikeċċi lill-inkwilin; illi dawk il-prinċipji ma humiex applikabili għall-każ meta hemm rilokazzjoni;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur u ċ-ċitazzjoni tiegħu, fejn talab illi s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, u l-kawża tiġi rinvjata quddiem l-Ewwel Qorti għat-trattazzjoni tagħha; bl-ispejjeż;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi din il-kwistjoni ġiet eżawrjentement studjata u deċiża minn din il-Qorti fid-diversi każijiet ċitati mill-Ewwel Qorti, kemm ukoll f'appelli superjuri. Infatti, f'appell superjuri kien ġie deċiż illi għalkemm il-Protection Officer, kif dak l-uffiċjal kien jissejjaħ dak iż-żmien, kien obliga lil wieħed possessur ta' dar f'Birkirkara biex idaħħal in-nies miegħu bħala inkwilini, ir-rapport li tnissel kien kuntratt ta' lokazzjoni bejn dak il-possessur u l-inkwilin, u dan ikun ivvjola dak il-kuntratt meta huwa ma jiddiportax ruħu tajjeb (ara wkoll "Grech vs. Farrugia", App. 11. 6. 43; "Vella vs. Valletta", App. 28. 2. 47; "Grech utrinque", App. 25. 11. 46; u App. 7. 12. 1898 "Cassar Desain vs. Pisani";

Tikkunsidra;

Illi sew fil-perijodu oriġinali tal-lokazzjoni sew meta kien hemm rilokazzjoni u l-perijodu qiegħed "in corso", u allura hemm rilokazzjoni, jekk l-inkwilin jonqos mill-obligi tiegħu, il-lokatur għandu dritt jadixxi t-tribunali ordinarji biex jiddikjaraw illi huwa waqa' minn dik il-lokazzjoni. Il-Board huwa kompetenti mhux biex jiddikjara dekadenzi, iżda biex jara jekk il-lokatur jistax jitlob ir-ripreża tal-pussess tal-fond, biex jimpedixxi r-rilokazzjoni, meta ż-żmien oriġinali jew ta' rilokazzjoni jkun sejjer jispiċċa; iżda meta "fil-kors" tat-terminu l-lokatur jitlob id-dekadenza, għandu dejjem jagħmel l-azzjoni quddiem it-tribunal kompetenti;

Tikkunsidra;

Illi lanqas hija ta' ebda valur iċ-ċirkustanza illi l-lokatur

jista' jqanqal l-inċident huwa, biex ikeċċi lill-inkwilin, għaliex għalkemm it-tribunal ordinarju jkun kompetenti biex jieħu konjizzjoni tal-kawża, iżda jekk jara illi l-inċidenti ġew imqanqlin mill-lokatur, jew huma ta' natura żgħira, jew għal ċirkustanzi oħra henm xi vessazzjoni da parti tal-lokatur, allura dik tkun kwistjoni tal-meritu biex jiġi eżaminat jekk ittalba għandhiex jew le tiġi milqugħa; iżda f'dan il-ġurisdizzjoni tal-Qorti ma tidħolx;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tilqa' l-appell ta' l-attur u tiddikjara illi l-Ewwel Qorti hija kompetenti tieħu konjizzjoni ta' din il-kawża; u għalhekk tordna illi l-proċess jiġi rinvijat lil dik il-Qorti biex tieħu konjizzjoni tal-meritu u ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta; u in vista taċ-ċirkustanzi tal-każ tordna illi l-ispejjeż ma jkunux taxxati bejn il-partijiet, id-dritt tar-reġistru għal dan l-appell jitħallas mill-appellata.