19 ta' Settembru, 1947.

Imħallef:

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

Evelyn Pace *versus* **Albert Wright**

Lokazzjoni — Żgumbrament — Board tal-Kera — Ordinanza XXIX ta' l-1947.

Il-fatt li l-Board tal-Kera jistabbilixxi l-kera xieraq ma jfissirx illi l-Board stabbilixxa wkoll durata minima tal-lokazzjoni meta din id-durata ma tiġix espressa fis-sentenza.

L-Ordinanza XXIX ta' l-1947 hija applikabili mhux biss għal lokazzjonijiet li kienu korrenti meta ħarġet dik l-Ordinanza, imma anki għal każijiet fejn kien hemm ġà ġudikat li ordna l-iżgumbrament u fejn il-mandat ta' l-iżgumbrament kien anki ottenut, sakemm l-iżgumbramnt ma ġiex effettivament eżegwit sa dak in-nhar tal-promulgazzjoni ta' dik l-Ordinanza; u dan in vista tad-disposizzjonijiet transitorji li fiha dik il-liġi.

Il-Qorti, — Rat it-talba ta' l-attriċi quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta għall-kundanna tal-konvenut sabiex f'dak iż-żmien qasir u perentorju li jiġi fissat mill-Qorti jiżgombra mill-Flat lilu mikri, u ċjoè l-flat ta' fuq mill-fond nru. 48 Amery Street, tas-Sliema, li jinsab lilu mikri ammobilit; bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali;

Rat il-kontestazzjoni tal-konvenut;

Rat is-sentenza tal-Qorti fuq imsemmija tat-12 ta' Awissu 1947, fejn ġie deċiż billi laqgħet it-talba ta' l-attriċi u kkundannat lill-konvenut jirrilaxxja l-fond in kwistjoni fi żmien xahar; l-ispejjeż ta' l-ammont ta' l-ittra uffiċjali jitħallsu mill-konvenut u l-eċċedenza tibqa' a kariku ta' l-attriċi; wara li kkunsidrat;

Illi ma hemmx kontestazzjoni bejn il-kontendenti la dwar jekk il-fond huwa ammobilit u anqas dwar li l-attriċi ikkonċedat lill-konvenut mill-fond in kwistjoni; illi l-unika kwistjoni hija dik sollevata mill-konvenut, u ċjoè illi huwa għandu favur tiegħu lokazzjoni li tiskadi fil-5 ta' Settembru 1947 skond id-deċiżjoni tal-Board li għaliha għamel riferenza;

Illi mill-eżami tar-rikors tal-konvenut quddiem il-Board

li jirregola l-Kera jinsab illi t-talba tiegħu kienet limitata ħalli "jiġi stabbilit il-kera xieraq ta' l-appartament fuq indikat u tal-mobbli relativi b'effett mill-5 ta' Settembru 1946", u mhux li jiġu stabbiliti l-kondizzjonijiet xierqa li għandhom jirregolaw il-lokazzjoni b'effett mill-5 ta' Settembru 1946. Konsegwentement il-kliem tas-sentenza tal-Board "Jistabbilixxi l-kera tad-dar ammobiita għal £45. 15. 0 fis-sena b'effett mill-5 ta' Settembru 1948", ma jistgħux jiġu interpretati illi l-Bôrd kien qiegħed jistabbilixxi durata minima tal-lokazzjoni, imma l-bażi tal-kera mill-5 ta' Settembru 1946—kera li għandu jitħallas kull xahar kif oriġinarjament stipulat. U dana jidher iżjed ċar mill-fatt illi meta daka l-Bôrd qiegħed jistabbilixxi perijodu taż-żmien għal-lokazzjoni, dana l-perijodu jew durata tal-lokazzjoni taħt il-kondizzjonijiet minnu stabbiliti ġie dejjem indikat espressament fis-sentenza, u għalhekk, la fil-każ preżenti d-durata tal-lokazzjoni ma ġietx stabbilita, ma tistax tiġi deżunta mill-espressjoni wżata fis-sentenza;

Illi għalkemm ma ġiex kontestat mill-konvenut il-fatt tar-riċezzjoni ta' l-ittra uffiċjali li intimatlu l-konġedo, l-attriċi ma ppruvatx, la permezz ta' kopja uffiċjali u anqas b'mod ieħor permess mill-liġi, meta ġiet notifikata l-istess ittra uffiċjali u minn meta kellu effett; konsegwentement il-Qorti sejra tikkunsidra bħala interpellazzjoni għal konġedo lill-konvenut iċ-ċitazzjoni odjerna, li għandha bla dubju l-istess effetti għall-iskop li fih trid tasal l-attriċi;

Illi għal dak li irrigwarda l-ispejjeż, però, il-konvenut ma jistax jiġi obligat iħallas spejjeż vessatorji, u ċjoè li jeċċedu dawk ta' l-ittra uffiċjali, billi dik magħmula mill-attriċi għall-finijiet ta' dan il-kap qiesha ma saretx, għaliex il-konġedo tal-konvenut sejjer ikun ordnat fuq iċ-ċitazzjoni preżenti, u mhux għar-raġuni illi l-konvenut ma ottemperax ruħu ma' dik l-interpellazzjoni per mezz ta' ittra uffiċjali. Fl-aħħarnett in vista tal-kriżi edilizia attwali huwa xieraq li jingħata lill-konvenut terminu raġjonevoli ħalli jirrilaxxja l-fond "de quo";

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut u ċ-ċitazzjoni tiegħu fejn talab illi dik is-sentenza tiġi revokata, billi jiġi deċiż

għar-riġett tat-talbiet; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi fil-meritu tagħha din il-Qorti taqbel ma' dak li ritteniet l-Ewwel Qorti, peress illi dawk il-prinċipji hemm żvolti ġew diversi drabi stabbiliti minn din il-Qorti f'appelli superjuri. Iżda l-appellant issa, f'dan l-istadju, ġieb 'il quddiem il-liġi li ġiet promulgata fl-1 ta' Settembru, u pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-2 ta' Settembru. L-appellata ssottomettiet illi dik il-liġi mhijiex applikabili peress illi hemm ġudikat; iżda dan jiddependi mid-dispożizzjoni transitorja li hemm fil-liġi stess, u għalhekk hemm bżonn li tkun eżaminata dik id-dispożizzjoni;

Tikkunsidra;

Illi d-dispożizzjoni transitorji qegħdin fl-art. 8 tal-liġi; is-subsection li tagħmel riferenza għal dan il-każ hija dik taħt in-numru 3, li tgħid illi d-dispożizzjonijiet tas-subartikolu ġdid (6) ta' l-art. 8 ta' l-Ordinanza prinċipali, ikun applikabili għal lokazzjonijiet kollha li jkunu fis-seħħ (running) fil-ġurnata meta dik l-Ordinanza tidħol in vigore u għall-każijiet kollha fejn mandat ta' żgumbrament ma jkunx ġie effettivament eżegwit qabel jew fil-ġurnata tal-promulgazzjoni ta' dik il-liġi, għalkemm dak il-mandat ġie ordnat minn Qorti jew Board b'sentenza li għaddiet f'"res judicata" di fronti għall-partijiet. Għalhekk il-leġislatur ried b'dik il-liġi l-ġdida jolqot "all lettings which are running"; dan vwoldiri lokazzjonijiet li jkunu għadhom in vigore; kif ukoll dawk il-lokazzjonijiet illi għalihom bejn il-partijiet ikun hemm sentenza li għaddiet f'ġudikat, anki jekk is-sentenza ġiet eżegwita per mezz ta' mandat ta' żgumbrament sakemm dak il-mandat ma ġiex effettivament eżegwit. Mela l-limiti qiegħed preċiżament jekk il-mandat ġie jew ma ġiex effettivament eżegwit;

Tikkunsidra;

Illi l-Ewwel Qorti sewwa ddeċidiet illi l-lokazzjoni kienet spiċċat fil-5 ta' Lulju 1947, kif inhu veru wkoll illi l-appellant ma setax jidħol f'perijodu ta' rilokazzjoni, għaliex kellu l-konġedo mill-appellata; għalhekk l-attriċi għamlet tajjeb

din iċ-ċitazzjoni kontra l-konvenut. Għalhekk irriżulta illi "running lease" ma kienx hemm meta ġ.et promulgata l-liġi; iżda hemm id-dispożizzjoni l-oħra illi l-liġi għandha tiġi applikata anki jekk ikun ħareġ mandat ta' żgumbrament in eżekuzzjoni ta' ġud.kat, sakemm ma jiġix effettivament eżegwit dak il-mandat. L-appellata qiegħda tgħid illi dik ittieni dispożizzjoni għandha tinqara in korrelazzjoni ma' l-ewwel waħda meta hemm "running lease", u mhux meta l-lokazzjoni kienet spiċċat; iżda anki fil-każi ċitati mill-appellata, la darba jkun hemm ġudikat li bih il-konvenut ġie ordnat jiżgombra, jista' jagħti l-każ illi dik il-lokazzjoni spiċċat jew ġiet riżoluta għal raġuni jew oħra; u intant il-liġi l-ġdida għandha tirregolaha; u dan l-argument jirċievi forza akbar meta tiġi kunsidrata l-espressjoni l-oħra illi dik il-liġi hija applikabili anki jekk ikun ġie spedit il-mandat, għalkemm mhux eżegwit; "a minori ad majus" il-liġi hija applikabili għal dan il-każ, meta, għalkemm il-lokazzjoni spiċċat, iżda normalment il-Board kien ikun kompetenti kieku l-post ma kienx ammobilit; u l-liġi l-ġdida trid tekwipara l-"furnished houses" għal djar mhux ammobiliti, u riedet tagħti eżekuzzjoni kbira u estensiva għal dik il-liġi sakemm il-mandat ta' żgumbrament ma jiġix effettivament eżegwit;

Tikkunsidra;

Illi minn dan jidher illi dik id-dispożizzjoni hija applikabili anki għal dan il-każ. Imbagħad bis-subsection (6) ta' l-art. 5 ġew applikati d-dispożizzjonijiet tal-liġi tal-kera anki għal djar ammobiliti; u għalhekk biex tieħu pussess l-appellata għandha issa tirrikorri quddiem il-Board tal-Kera;

Tikkunsidra;

Illi l-ispejjeż għandhom jiġu moderati, għaliex il-proċedura li kienet għamlet *l-attriċi hija korretta, sakemm ma* ġietx promulgata din il-liġi ġdida;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddikjara u tiddeċidi illi d-dispożizzjoni ta' l-artikolu 8 (3) ta' l-*Ordinanza* XXIX *ta 'l-1947 hija anki applikabili* għal dan il-każ, u għalhekk tiddikjara illi in vista ta' dik il-liġi l-attriċi, biex tieħu pussess tal-fond in kwistjoni, għandha tirrikorri quddiem il-Board tal-Kera. L-ispejjeż ta' l-

Ewwel Istanza jitħallsu kif ġew ordnati mill-Ewwel Qorti l-ispejjeż ta' dan l-appell ma jkunux taxxati bejn il-partijiet, id-dritt tar-reġistru relativ jitħallas mill-konvenut appellant. F'dan is-sens tirriforma s-sentenza li minnha hemm appell.