15 ta' Ottubru, 1947.

Imħallef:

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

Maria Bonello *versus* Emmanuele Vassallo

Lokazzjoni — Ripreża ta' Pussess — Board tal-Kera — Kompetenza — Rilokazzjoni.

It-tribunal kompetenti biex jakkorda talba għar-ripreża ta' pussess ta' fond mikri huwa l-Board tal-Kera.

Il-patt li jsir bejn il-partijiet fis-sens illi meta tispiċċa l-lokazzjoni s-sid ikun jista' jieħu l-fond lura u l-inkwilin jirrinunzja għal kwalunkwe dritt ta' rilokazzjoni ma hux validu, jekk il-kuntratt ma jkunx xi wieħed minn dawk il-kuntratti "sui generis" li kienu jsiru spiss waqt l-emerġenza tal-gwerra, imma jkun kuntratt ta' lokazzjoni vera u propja.

Il-Qorti, — Rat it-talba ta' l-attriċi quddiem il-Qorti Civili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta, li biha, wara li ppremettiet illi bi skrittura tal-25 ta' Settembru 1940 hija kriet lill-konvenut il-ħanut ir-Rabat, Triq Santu Wistin, nru. 44, għal tliet snin "di fermo" u tliet snin "di rispetto" mill-ewwel ta' Awissu 1940, bil-kera ta' £7 fis-sena, bil-patt espress li ma jistax jippretendi rilokazzjoni ta' l-istess fond kwante volte l-proprjetarja tkun trid il-fond għall-użu tagħha; u peress illi dan it-terminu għadda u l-attriċi għandha

bżonn il-fond għall-użu tagħha, talbet illi l-konvenut jiġi kundannat fi żmien qasir u perentorju jiżgombra l-ħanut ir-Rabat, Triq Santu Wistin, nru. 44. Bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti fuq imsemmija fil-11 ta' Ġunju 1947, fejn iddikjarat li l-Ewwel Qorti hija inkompetenti biex tieħu konjizzjoni tal-kawża, u ordnat illi l-ispejjeż, in vista illi l-konvenut, indipendentement minn kwalunkwe difett ta' proċedura, qiegħed jirrifjuta li jiżgombra mill-fond non ostanti l-obligu minnu liberament assunt, jibqgħu mingħajr taxxa; wara li kkunsidrat;

Illi jirriżulta, mhux biss mis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fit-8 ta' April 1946 "Beck vs. Kan. Bartoli", imma anki minn diversi sentenzi oħra, illi l-Qrati Tagħna dejjem ikkunsidraw ċerti kuntratti mhux ta' lokazzjoni, imma kuntratti "sui generis", illi għandhom jiġu regolati bi prinċipji speċjali, u dana meta wieħed ikun ippermetta lil ħadd ieħor, imħabba ċ-ċirkustanzi speċjali tal-gwerra, illi jokkupa parti mid-dar tiegħu bħala favur lill-parti l-oħra, anki jekk ikun ġie stipulat kumpens; għalhekk il-Qorti mill-eżami tal-fatti għandha tara jekk hemmx lokazzjoni vera u proprja, soġġetta għal-liġi tal-kera, jew kuntratt "sui generis" regolabili bi prinċipji speċjali, għaliex is-sempliċi patt stipulat bejn il-kontendenti illi l-attriċi tieħu lura l-fond meta tagħlaq il-lokazzjoni, jekk verament ma jkunx hemm dawk l-elementi li fihom il-Qrati irravviżaw in-natura ta' kuntratt "sui generis" ma jirrendix il-kuntratt "sui generis". U l-Qrati Tagħna raw dawn l-elementi meta l-lokatur ippermetta lill-parti l-oħra li tokkupa parti mid-dar jew anki d-dar kollha, fejn ġeneralment ħalla l-maġġior parti tal-għamara tiegħu, jew fejn kompla jabita huwa stess, u meta ġeneralment anqas ma ġie stipulat terminu, jew ġie stipulat id-dritt tar-ripreża anki matul it-terminu stess konvenut. Dana ssuċċieda immankabilment jew għaliex xi ħadd, imħabba l-gwerra, irrifuġja ruħu f'xi raħal, u allura ħalla lil ħadd ieħor jokkupa d-dar, jew parti mid-dar tiegħu, provviżorjament sakemm ikun jista' jerġa' jirritorna fiha, jew għaliex xi ħadd laqa' ġewwa daru xi rifuġjati mill-ibliet bl-in

tenzjoni illi jżommhom hemm mhux permanentement, imma sakemm jgħaddi l-perikolu tal-bumbardamenti. Issa fil-każ in ispeċje għandna illi l-attriċi kellha post vojt u segregat mid-dar tagħha, u krietu lill-konvenuta, u ma naqqset xejn mill-kumditajiet tagħha. Hija ma tat ebda raġuni speċjali l-għala krietu lill-konvenuta u għalhekk ma hemmx raġuni l-għala dina l-Qorti għandha tippreżumi illi kien hemm xi ċirkustanza speċjali derivanti mill-gwerra. L-iskrittura stipulata bejn il-kontendenti hija skrittura ta' vera u proprja lokazzjoni, bid-divjet tas-sullokazzjoni u bil-ftehim rigward il-manutenzjoni; il-fond ġie indikat bħala ħanut. Għalhekk ma hemmx fil-ftehim bejn il-kontendenti dawk l-elementi li jikkostitwixxu kuntratt "sui generis", imma hemm l-elementi tal-lokazzjoni vera u proprja skond id-definizzjoni mogħtija mill-art. 1615 (1) tal-Kodiċi Ċivili;

Illi għalhekk il-ftehim li sar bejn il-kontendenti huwa regolabili bil-liġi ordinarja, jiġifieri l-Kap. 109 tal-Liġijiet ta' Malta, peress illi t-terminu stipulat fil-kuntratt, tant "di fermo" kemm "di rispetto", skada, u bejn il-kontendenti hemm rilokazzjoni;

Issa skond l-art. 9 (1) ta' l-imsemmija liġi (Kap. 109) sid il-kera, biex jieħu pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, għandu jitlob il-permess lill-Board tal-Kera; illi ma hemmx għalfejn tiġi eżaminata l-kwistjoni jekk il-patt stipulat fl-art. 5 fuq imsemmi huwiex validu jew le, għaliex sid il-kera ma jistax jirrifjuta li jġedded il-kiri mingħajr permess tal-Board tal-Kera, li għalhekk huwa l-uniku tribunal kompetenti biex jieħu konjizzjoni tat-talba ta' l-iżgumbrament magħmula mill-attriċi;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attriċi u ċ-ċitazzjoni tagħha fejn talbet ir-revoka ta' dik is-sentenza, billi jiġi dikjarat illi l-Ewwel Qorti hija kompetenti u għalhekk l-atti jkunu rimandati lill-Ewwel Qorti; bl-ispejjeż;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi kif tajjeb irriteniet l-Ewwel Qorti, dawn il-Qrati

f'ċerti każijiet speċjali, minħabba l-fattezzi partikulari li kien hemm waqt il-gwerra. iddeċidew illi kien hemm kuntratti speċjali, kif kien preċiżament dak ċitat mill-Ewwel Qorti "Beck vs. Kan. Bartoli", fejn minħabba l-gwerra s-sid kien mar joqgħod ir-Rabat ta' l-Imdina u ħalla fil-post l-affarijiet tiegħu, u kien kera parti mill-post tiegħu bil-patt illi meta tispiċċa l-gwerra huwa jerġa' jieħu lura l-post. Iżda f'dan il-każ, kif anki tajjeb irriteniet l-Ewwel Qorti, ma hemm ebda ħaġa u ebda ċirkustanza li minnha tista' tinġibed il-konsegwenza li ma kienx hemm vera u proprja lokazzjoni, iżda kien hemm lokazzjoni ordinarja; u għalhekk għar-ripreża tal-pussess huwa kompetenti l-Board tal-Kera;

Tikkunsidra;

Illi l-appellanti tippretendi illi kien hemm il-patt 5 ta' l-iskrittura, li in forza tiegħu. malli tispiċċa l-lokazzjoni, is-sid ikollu d-dritt jieħu l-post u għalhekk l-inkwilin ma jkunx jista' jippretendi li hemm rilokazzjoni, u min allura rrinunzja għal kwalunkwe dritt ta' rilokazzjoni ta' dak il-fond jekk is-sid tkun trid il-fond għall-użu tagħha. Jekk dan il-patt huwa validu, allura ma hemmx bżonn illi l-partijiet imorru quddiem il-Board, iżda in forza ta' dak il-patt is-sid ikollu d-dritt jieħu l-post. Allura l-Ewwel Qorti kienet kompetenti biex tiddeċidi din il-kwistjoni preliminari, li hija l-bażi ta' l-azzjoni stess;

Tikkunsidra;

Illi ma hemmx bżonn illi l-kawża tiġi rinvijata quddiem l-Ewwel Qorti għad-deċiżjoni ta' din il-kwistjoni, iżda din il-Qorti tista' tinvestiha. Dak il-patt kien iseħħ kieku ma kienx hemm vera u proprja lokazzjoni, għaliex allura l-liġi tal-kera ma kienetx tirregola r-rapporti bejn il-partijiet; iżda la darba, kif intqal iżjed 'il fuq, ma hemm l-ebda ċirkustanza li minnha jista' jiġi dedott illi l-kuntratt in kwistjoni mhux ta' vera u proprja lokazzjoni, allura dak il-patt ma jistax iseħħ. Infatti l-liġi tal-kera stess stabbiliet fl-interess tal-kerrej illi jkun null kwalunkwe patt li jagħmlu l-partijiet kontra dik il-liġi; u ċertament għandu jkun null il-patt illi jneħħi mill-poter tal-kerrej li jitlob ir-rilokazzjoni tal-post meta tispiċċa l-lokazzjoni. Kieku kien diversament, il-liġi tal-kera kienet

tispiċċa għal kollox, għaliex ċertament kwalunkwe sid kien jagħmel dak il-patt biex joħroġ mill-orbita tal-liġi tal-kera. Għalhekk dak il-patt għandu jiġi kunsidrat f'każ bħal dan qisu ma sarx; u għalhekk, jekk is-sid irid il-post, għandu jmur quddiem il-Board;

Għal dawn ir-raġunijiet;

1. Tiddikjara u tiddeċidi illi l-Ewwel Qorti kienet kompetenti biex tiddeċidi l-kwistjoni jekk il-patt 5 ta' l-iskrittura huwiex validu jew le; u għalhekk;

2. Jiġi dikjarat illi dak il-patt huwa null u bla ebda effett legali. L-ispejjeż ta' l-ewwel dikjarazzjoni jkunu mingħajr taxxa, id-dritt tar-reġistru relativ kontra l-konvenut appellat; l-ispejjeż tat-tieni dikjarazzjoni jkunu kontra l-attriċi appellanti;

3. Tirrespinġi l-appell in kwantu l-Ewwel Qorti ddikjarat illi għad-deċiżjoni tal-meritu (ripreża tal-pussess) hija ma għandhiex ġurisdizzjoni, u għalhekk fuq dan il-kap tikkonferma s-sentenza li minnha hemm appell, bl-ispejjeż relativi kontra l-attriċi appellanti. U f'dan is-sens biss tirriforma dik is-sentenza.