17 ta' Marzu, 1948.

Imħallef :

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

Virginia Arena *versus* Emmanuele Micallef (*)

Lokazzjoni — Appartamenti ("Flats") — Diportament ta' l-Inkwilin — Kompetenza — Board tal-Kera.

Il-lokazzjoni ta' "flats" hija subordinata għall-kondizzjoni illi l-inkwilin, fit-tgawdija tal-post lilu mikri, għandu josserva r-regoli ta' l-armonija u tal-"buon vicinato", avvolja l-appartament tiegħu huwa separat u indipendenti mill-appartamenti l-oħra.

Jekk dan l-inkwilin jiddiporta ruħu ħażin, huwa jikser waħda mill-kondizzjonijiet taċiti tal-kirja; u t-tribunal kompetenti biex jieħu konjizzjoni tal-kwistjoni hija l-Qorti ordinarja. Il-Board tal-Kera f'din il-kwistjoni ma jidħolx, għax l-organament kompetenti biex

(*) Maqtugħa fil-meritu fis-16. 6. 48 (Appell Inferjuri).

jiddikjara jekk l-inkwilin ivvjolax xi kondizzjoni tal-lokazzjoni, u għalhekk iddekada mill-kirja, huwa t-tribunal ordinarju.

Il-Qorti, — Rat it-talba ta' l-attriċi quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta għall-kundanna tal-konvenut biex jiżgombra mill-parti minnu okkupata tad-dar "Arena House", Testaferrata Street, l-Imsida, minħabba d-diportament irregolari tiegħu u tal-membri tal-familja tiegħu; bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti fuq imsemmija fid-9 ta' Diċembru 1947, fejn laqgħet l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza u għalhekk iddikjarat li dik il-Qorti hija inkompetenti tieħu konjizzjoni ta' din il-kawża, bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Illi l-attriċi kriet lill-konvenut il-kumditajiet imsemmija fl-avviż, li huma separati minn dawk ta' l-attriċi u li xejn bejniethom ma hemm komuni, barra mill-ingress għal parapett, għax tant l-attriċi kemm il-konvenut għandhom anki bieb għal barra kull wieħed; u għalhekk il-kuntratt ma huwiex "sui generis", imma huwa wieħed ta' lokazzjoni, peress li huma żewġ appartamenti separati; u għalhekk biex tieħu pussess l-attriċi kellha tadixxi l-Board tal-Kera; diversament sid l-appartamenti illi jkun joqgħod f'wieħed minnhom ikun jista' jitlob l-iżgumbrament ta' l-inkwilini l-oħra;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attriċi u ċ-ċitazzjoni tagħha fejn talbet illi s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, u jekk ikun neċessarju l-attijiet ikunu rinvijati quddiem l-Ewwel Qorti;

Tikkunsidra;

Omissis:

Illi din il-Qorti taqbel ma' l-apprezzament li għamlet l-Ewwel Qorti, illi f'dan il-każ hemm żewġ appartamenti indipendenti wieħed mill-ieħor b'bieb ta' barra kull wieħed, u ma hemm l-ebda parti li hija komuni barra mill-ingress għall-parapett, li hija minima, u għalhekk din il-lokazzjoni ma tistax tissejjaħ lokazzjoni jew kuntratt "sui generis", iżda hija vera u proprja lokazzjoni. Iżda għandu jiġi osservat ukoll illi din il-lokazzjoni, bħala lokazzjoni ta' "flats", hija

subordinata għal kondizzjoni, minħabba l-viċinanza ta' l-ambjenti ta' wieħed u l-ieħor ta' dawk l-appartamenti; illi fost ir-regoli l-oħra li normalment jirregolaw il-kuntratt ta' lokazzjoni fil-każijiet komuni, hemm anki regola importanti ħafna, illi l-inkwilin ta' post simili għandu jużа fit-tgawdija tal-post illi jilu jkun mikri anki dawk ir-regoli ta' armonija u ta' "buon vicinato" li jimponu ruħhom f'ċirkustanzi simili. Infatti huwa veru li fil-"flats" kull inkwilin ikollu l-appartament tiegħu separat minn dawk ta' l-oħrajn, iżda minħabba l-formazzjoni ta' dawk il-postijiet, speċjalment meta jkunu żgħar, u allura l-ambjenti ta' wieħed ikunu wisq viċini, jekk ma jidħlux addirittura fl-ambjenti ta' l-ieħor, tkun regola imperanti u obligatorja għal kull inkwilin, meta jassumi lokazzjoni ta' flat, li huwa għandu jużа dik il-prudenza u dik il-paċi li hija meħtieġa di fronti għall-inkwilini tal-"flats" l-oħra. Infatti dak ikun fl-interess tas-sid tal-"flats", li huwa jara illi f'dak il-"block" ta' djar wieħed jużа t-tgawdija tal-post tiegħu kompatibilment mat-tgawdija u mal-paċi illi l-inkwilini l-oħra għandhom dritt għaliha; għaliex diversament huwa jista' jsofri preġudizzju fil-kiri ta' dawk il-"flats", barra mill-inkwiet u t-taħbit li jista' jġiblu stat ta' affarijiet simili;

Għalhekk meta inkwilin ta' wieħed mill-appartamenti ma jkunx qiegħed jiddiporta ruħu tajjeb, almenu skond il-pretensjoni ta' min jittanta l-kawża, di fronti għall-inkwilini l-oħra, huwa jkun qiegħed jivvjola waħda mill-kondizzjonijiet taċiti ta' dik il-lokazzjoni; u għalhekk jekk ikun hemm dik il-vjolazzjoni, għall-eżami tagħha u għad-definizzjoni ta' din il-kwistjoni t-tribunal ordinarju huwa dak li għandu jkollu ġurisdizzjoni. Il-Board tal-Kera f'din il-materja ma jidħolx, għaliex dak huwa organament istitwit biex is-sid jimpedixxi r-rilokazzjoni tal-post; iżda meta hemm "actu", jew l-attur jippretendi li hemm, vjolazzjoni ta' kondizzjoni, espressa jew taċita, tal-kuntratt tal-lokazzjoni, l-organament kompetenti huwa t-tribunal ordinarju, u mhux il-Board, biex ikun dikjarat li dak l-inkwilin ivvjola waħda mill-kondizzjonijiet, u għalhekk waqa' mill-kuntratt; salva, jekk huwa l-każ, il-purgazzjoni tal-mora;

Tikkunsidra;

Illi dawn il-prinċipji huma applikabili għal dan il-każ; għaliex, kif intqal iżjed 'il fuq, għalkemm l-ambjenti huma indipendenti, u għalkemm il-kuntratt mhuwiex "sui generis" bħal dawk li kienu jsiru fiż-żmien ta' l-emerġenza, iżda huwa indubitat illi, kif il-Qorti setgħet tikkonstata "de visu" fl-aċċess li għamlet, illi peress oriġinarjament dik kienet dar waħda, l-appartament terran huwa abitat mill-konvenut, u fuq mill-attriċi, u għalhekk l-ambjenti huma ġo xulxin ħafna; basta toħroġ fil-bitħa, u l-attriċi tkun fit-tieqa tagħha, biex wieħed jara x'viċinanza hemm f'dawk l-ambjenti; b'mod illi dawk il-prinċipji fuq żvolti għandhom ikunu applikati fl-interezza tagħhom. Infatti, jekk huwa veru dak li tippretendi l-attriċi, dik ma hix ħaġa personali bejn il-kontendenti, iżda l-għixien f'kondizzjonijiet simili huwa impossibili jekk u kemm-il darba dak l-istat jeżisti verament u huwa responsabili tiegħu l-konvenut jew niesu. U allura l-konvenut ikun naqas minn waħda mill-kondizzjonijiet taċiti tal-lokazzjoni ta' post simili, u għalhekk it-tribunal ordinarju għandu ġurisdizzjoni;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tilqa' l-appell ta' l-attriċi, u tiddeċidi illi l-Ewwel Qorti għandha ġurisdizzjoni biex tieħu konjizzjoni ta' din il-kawża, u għalhekk tirrespinġi l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza; l-ispejjeż taż-żewġ istanzi, in vista tal-kwistjoni sollevata, ma jkunux taxxati bejn il-partijiet, iżda d-dritt tar-reġistru għaż-żewġ istanzi jitħallas mill-konvenut appellat; u għalhekk tirrevoka fil-meritu s-sentenza li minnha hemm appell, u tirrinvija l-proċess quddiem l-Ewwel Qorti biex jiġi trattat fil-meritu tiegħu.