28 ta' Ġunju, 1957.

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Sir L. A. Camilleri, Kt., LL.D., President;
Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.:
Oonr. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Rosaria Scalpello *versus* Carmelo Falzon

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Diportament tal-Inkwilin — Kompetenza — Art. 9 u 10(a) tal-Kap. 109.

Meta l-lokatur ikun irid jirriprendi l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kirja, huwa għandu jirrikorri lill-Board tal-Kera biex jagħtieh il-permess li jagħmel hekk; u wieħed mill-każi li fihom il-Board għandu jagħti dak il-permess hu meta l-inkwilin ikun naqas li josserva l-kondizzjonijiet tal-kirja.

Għaldaqstant, meta t-talba tkun intiża biex il-lokazzjoni, meta tispiċċa, ma tiġix imġedda, għar-raġuni li l-inkwilin ikun naqas minn xi kondizzjoni tal-kirja, bħal ma hi dik li l-inkwilin ikun iddiporta ruħu ħażin, l-organu kompetenti biex jieħu konjizzjoni ta' dik it-talba huwa l-Board tal-Kera.

Kien ikun differenti l-każ kieku t-talba kienet għar-riżoluzzjoni u xoljiment tal-lokazzjoni, jew rilokazzjoni, "waqt il-kors tagħhom"; billi f'dak il-każ kienet tkun kompetenti l-Qorti ordinarja.

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ta' Rosaria Scalpello, li bih talbet li terġa tieħu taħt idejha l-kumditajiet fil-fond nru. 208 Rue D'Argens, Gżira, mikrija lill-intimat, billi l-mara ta' dan, avvolja nterpellata b'ittra legali, qegħedha ssakkar ċertu bieb li minnu kellhom id-dritt jgħaddu, u biex jitilgħu fuq il-bejt ad użu komuni, tant ir-rikorrenti u l-familja tagħha kemm ukoll familji oħra li jokkupaw partijiet oħra separati tal-

istess fond — aġir li jikkostitwixxi ksur ta' kondizzjonijiet lokatizji;

Rat id-deċiżjoni mogħtija minn dak il-Board fis-27 ta' April 1957, li biha l-Board iddikjara li mhux kompetenti jieħu konjizzjoni tat-talba avanzata bir-rikors, u ordna li l-ispejjeż, fiċ-ċirkustanzi, jibqgħu mingħajr taxxa; wara li kkunsidra, fuq il-kwistjoni tal-kompetenza ta' dak il-Board, minnu sollevata "ex officio";

Il-Qorti tal-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina (Sede Inferjuri), fis-sentenza tagħha taż-17 ta' Marzu 1948, mogħtija fil-kawża "Virginia Arena vs. Emmanuele Micallef" (Kollez. Vol. XXXIII-I- Sec. 3- paġ. 805) qalet hekk:— "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 jivvijola waħda mill-kondizzjonijiet taċiti; u għalhekk, jekk ikun hemm dik il-vjolazzjoni, għall-eżami tagħha u għad-definizzjoni ta' din il-kwistjoni, it-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 ivvijola waħda mill-kondizzjonijiet, u għalhekk waqa' mill-kuntratt; salva, jekk ikun il-każ, il-purgazzjoni tal-mora". In bażi għal din is-sentenza, konsegwentement, dan il-Board mhux kompetenti jieħu konjizzjoni tat-talba li hemm fir-rikors;

Rat ir-rikors tal-imsemmija Rosaria Scalpello quddiem din il-Qorti, fejn talbet li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi jiġi dikjarat li l-Board li Jirregola l-Kera huwa kompetenti li jieħu konjizzjoni tar-rikors; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi, kif jidher mir-rikors preżentat quddiem il-Board, it-talba hemm kontenuta hija ntiża għar-ripreża tal-pussess tal-fond hemm indikat "fit-tmiem tar-rilokazzjoni allura korrenti", li għalqet fil-31 ta' Marzu 1957; u dan għar-raġuni ta' ksur ta' kondizzjonijiet lokatizji. Skond il-liġi (art. 9 Kap. 109), meta l-lokatur ikun irid jirriprendi l-pussess ta' fond "at the termination of the lease", huwa għandu jirrikorri lill-Board biex jagħtieh il-permess li jagħmel hekk. U wieħed mill-każi li l-Board għandu jagħti dak il-permess huwa meta l-inkwilin ikun naqas "to carry out the conditions of the lease" (art. 10 (a) Kap. ċit.);

L-appellanti ressqet it-talba tagħha quddiem il-Board in bażi għad-dispożizzjonijiet fuq imsemmijin; u billi dik it-talba hija ntiża biex il-lokazzjoni meta tispiċċa ma tiġix imġedda, għar-raġunijiet fuq imsemmija, huwa l-Board kompetenti biex jieħu konjizzjoni tagħha (ara każi analogi deċiżi minn din il-Qorti fit-8 ta' Frar 1954 in re "Attard vs. Ebejer", u fid-29 ta' April 1955 in re "Grech vs. Camilleri"). Kien ikun differenti l-każ kieku t-talba kienet għar-riżoluzzjoni u xoljiment tal-lokazzjoni, jew rilokazzjoni, "waqt il-kors tagħhom"; billi f'dan il-każ dik it-talba kienet tkun ta' kompetenza tat-tribunali ordinarji (Kollez. Vol. XXXIII-I-685);

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tiddikjara li l-Board li Jirregola l-Kera huwa kompetenti li jieħu konjizzjoni tar-rikors preżentat mill-appellanti fis-27 ta' Frar 1957 quddiem dak il-Board; u konsegwentement tilqa' l-appell u tirrevoka s-sentenza appellata; u tordna li mħabba ċ-ċirkustanzi tal-każ l-ispejjeż taż-żewġ istanzi relattivi għall-inċident ma jiġux taxxati bejn il-kontendenti;

Tordna, fl-aħħarnett, li l-atti jiġu mibgħutin lill-imsemmi Board għat-trattazzjoni u definizzjoni tal-meritu.