

30 ta' Ottubru, 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.;
 Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Maurice De Cesare, M.D., M.L.A. *versus* Victor Grima

**Lokazzjoni — Retratt — Board tal-Kera — Żgumbrament
 — Art. 1665 tal-Kodiċi Ċivili**

Id-dispożizzjoni tal-liġi li tghid li min jistri fond sugġett għall-irkupru, legali jew konvenzjonali, ma jistgħax jinqeda bil-jedd li johroġ lill-kerrej sakemm huwa ma jkunx sar is-sid għal kollox ta' dak il-fond. Irregola l-każ ta' xoljiment ta' lokazzjoni korrenti miftiehem espressament qabel bhala pass tal-lokazzjoni, u mhix applikabbli għall-każ ta' xoljiment ordinarju ta' lokazzjoni b'għeluq it-terminu tagħha. Jiġifieri għall-każ ta' rilokazzjoni. Għaldaqstant, mhix attendibbli, kontra d-domanda tax-xerrej ta' post għall-iżgumbrament tal-inkwilin u biex ma tiġix imġedda favur tiegħu l-lokazzjoni, l-eċċezzjoni li l-fond minnu mixtri huwa sugġett għall-irkupru.

Il-Qorti — Rat ir-rikors quddiem il-Board li jirregola l-Kera, li bih ir-rikorrent talab li jerga' jieh u taht idejh, għal-lich u għall-familja tiegħu, id-dar nru. 125 Tower Road, Sliema, mikrija lill-intimat, u offra bhala "alternative accommodation" id-dar nru. 5 Saint Mary Street, Tigné, Sliema;

Rat il-verbal tal-24 ta' April, 1957, fejn l-Avukat Dr. T. Fenech għall-intimat eċċepixxa illi r-rikorrent għadu qiegħed jippossjedi taht titolu rizzoluttiv, billi għad ma għaddietx is-sena ta' rkupru, u għalhekk ma għandux dritt jitlob l-iżgumbrament tiegħu;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Board li jirregola l-Kera tal-ewwel ta' Lulju 1957, li, prevja e-ċaħda tal-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimat, laqa' t-talba tar-rikorrent u ta lill-intimat, għall-fini tal-iżgumbrament, iż-żmien ta' xahrejn, basta jibqa' "available" għal-lich il-fond imsemmi fir-rikors, of-fert bhala "alternative accommodation", bil-kera ta' £60 fis-sena, salv li dan il-kera jiġi regolat mill-Board, jekk ikun il-

każ, fuq talba tal-intimat jew tas-sid, u ordna li l-ispejjeż, fiċ-ċirkustanzi, jibqgħu mingħajr taxxa; billi l-Board ikkunsidra, fuq l-eċċezzjoni sollevata mill-intimat;

Din l-eċċezzjoni tal-intimat hija bażata fuq l-art. 1665 tal-Kodiċi Ċivili. Skond il-gurisprudenza kostanti tal-Qrati Tagħna, id-dispost ta' dan l-artikolu mhux applikabbli fil-każ ta' rilokazzjoni, bħalma hu l-preżenti, imma hu applikabbli meta l-perijodu tal-lokazzjoni jkun għadu miexi, il-lokatur ikun żamm il-patt tar-rizoluzzjoni tal-lokazzjoni, u wara jbiegħ il-fond u x-xerrej ikun irid jeżerċita dan il-patt tar-rizoluzzjoni waqt li jkun għadu miexi ż-żmien għall-irkupru (ara, fost oħrajn, is-sentenzi citati mir-rikorrent finnota tiegħu prezentata fil-25 ta' April 1957);

Għalhekk din l-eċċezzjoni giet respinta;

Fil-meritu;

Omissis;

Għalhekk, id-dar offerta bħala "alternative accomodation" għandha tiġi ritenuta "reasonably suitable" għall-intimat;

Rat ir-rikors tal-intimat Victor Grima, li bih dan appella mis-sentenza fuq imsemmija tal-Board li Jirregola l-Kera tal-ewwel ta' Lulju 1957, u talab ir-revoka tagħha u ċ-ċaħda tat-talba tal-imsemmi Dr. De Cesare; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-pont ta' dritt deċiż fis-sentenza appellata, u li fuqu l-appellant ibbaża l-aggravju prinċipali tiegħu, huwa l-interpretazzjoni tal-art. 1665 tal-Kodiċi Ċivili. Kif sewwa qal il-Board, dak l-artikolu jirregola l-każ ta' xoljiment ta' lokazzjoni korrenti miftiehem espressament qabel bħala patt tal-lokazzjoni, kontemplat fl-artikoli preċedenti 1663 u 1664 tal-istess Kodiċi, u għalhekk dak l-artikolu mhux applikabbli għall-każ ta' xoljiment ordinarju ta' lokazzjoni b'għeluq it-terminu tagħha, kif jidher ċar minn kif jinsab poġġut dak l-artikolu fil-Kodiċi immedjatament wara l-artikoli li jikkontemplaw il-każ ta' riżerva espressa tad-dritt ta' xoljiment tal-lokazzjoni korrenti;

Il-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati hija preċiżament f'dan is-sens (ara sent. Appell 21.X-1884 in re "Debattista vs. Calleja", Vol. X, pag. 557 u Appell Civili 21-X-1884 in re "Debattista vs Mangion"; Prim'Awla 19.-XI-1887 in re "Cannataci vs. Debono", Vol. XI, p. 456; App. 16.3.1898 in re "Azzopardi vs. Sultana", XVI-I-69; Prim'Awla 27.X.1899 in re "Scicluna vs. Micallef", XVII-II-134; Prim'Awla 19.1.1921 in re "Borda vs. Tagliaferro", XXIV-II-415; App. Inf. 15.5.1926 in re "Farrugia vs. Farrugia, XXVI sez. 3, u p. 310; App. Inf. 23.11.1927 in re "Zammit vs. Leanza" XXVI-I-450; u App. Civili 11 ta' Ġunju 1945 in re "Brincat vs. Cannataci", Vol. XXXII-I-261);

Immela, il-fatt li l-fond in kwistjoni jista' jkun sugġett għall-irkupru ma jimpedix lill-appellat li jieħdu lura wara għeluq it-terminu tal-lokazzjoni billi ma jgeddidx il-kirja; u hawn il-Board interpreta sewwa l-ligi, u qata' sewwa l-pont ta' dritt. U ladarba dan huwa hekk, din il-Qorti ma tidholx fil-meritu tal-apprezzament tal-fatti li għamel il-Board;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tiċhad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; iżda tordna li t-terminu mpost fis-sentenza appellata jibda mil-lum;

L-ispejjeż iħallashom l-appellant.