28 ta' Ottubru, 1952

Imħallef :

L-Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Rev. Saċ. Don Pietro Paolo Scicluna et. *versus* Doris Mary Abraham

Lokazzjoni — Danni — Żgumbrament — Kompetenza — Rilokazzjoni — Art. 10 (a) tal-Kap. 109.

Biex tieħu konjizzjoni ta' talba għall-iżgumbrament ta' l-inkwilin mill-fond mikri għandu, meta t-terminu korrenti jkun terminu ta' rilokazzjoni, u fuq il-motiv illi l-inkwilin fil-kors tal-kirja preċedenti għamel ħafna ħsara fil-fond, huwa kompetenti l-Board tal-Kera.

Għax huwa veru li l-lokatur għandu d-dritt li jitlob quddiem it-tribunal ordinarju x-xoljiment anki tar-rilokazzjoni; iżda dana d-dritt, skond il-ġurisprudenza, jista' jeżerċitah biss jekk id-danni jkunu

ta' urġenza u gravità tali li l-lokatur ma jkunx jista' jistenna sakemm jispiċċa l-perijodu tar-rilokazzjoni mingħajr ma jsofri ħsara, forsi irriparabili.

Il-Qorti — Rat it-talba ta' l-atturi, li biha, wara li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha meħtieġa, billi l-konvenuta kienet qiegħda tissulloka d-dar furnished nru. 27 Luzio Street, Sliema, minn għand l-attur Giuseppe Scicluna; u billi l-konvenuta mhix qiegħda tinqeda bil-fond bid-diliġenza ta' "bonus pater familias", u qiegħda tagħmel użu minnu b'mod li bih tista' u qiegħda ġġib ħsara lill-attur; talbu (1) li tiġi dikjarata riżoluta l-lokazzjoni fuq riferita; (2) li l-konvenuta tkun kundannata tiżgombra mill-fond fi żmien qasir u perentorju; u (3) li tkun kundannata tħallas lill-atturi, jew min minnhom, id-danni li hija kkaġunat fl-imsemmi fond. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta, li għandha tidher għas-subizzjoni;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza, għalkemm mogħtija fit-tieni lok, jeħtiġilha tiġi deċiża qabel; peress li minn dina l-eċċezzjoni jiddependi jekk il-*Qorti tistax tieħu jew le konjizzjoni* ta' l-eċċezzjonijiet l-oħrajn;

Illi l-eċċepita inkompetenza hija evidentement bażata fuq l-art. 10 (a) tal-Liġi tal-Kera (Kap. 109), fejn hemm dispost li l-Board jagħti l-permess lis-sid li jieħu lura l-pussess tal-fond, fost każi oħra, jekk il-kerrej fil-kors tal-kirja ta' qabel ikun għamel ħsara ħafna fil-fond. Għal dan huwa meħtieġ (1) li jkun hemm rilokazzjoni (ħaġa li ma ġietx kontestata mill-attur), u (2) li jkun hemm danni konsiderevoli kaġunati mill-kerrej (ħaġa li fuqha l-attur qiegħed jibbaża l-azzjoni odjerna). La darba jirrikorru l-elementi kollha għall-applikazzjoni ta' l-art. 10 (a) fuq ċitat, hu evidenti li l-kawża odjerna hija ta' kompetenza tal-Baord li jirregola l-Kera;

Veru li l-lokatur għandu d-dritt li jitlob quddiem it-tribunal ordinarju x-xoljiment anki tar-rilokazzjoni; iżda dana d-dritt, skond il-ġurisprudenza, jista' jeżerċitah biss jekk id-danni jkunu ta' urġenza u gravità tali li l-lokatur ma jkunx jista' jistenna sakemm jispiċċa l-perijodu tar-rilokazzjoni mingħajr ma jsofri ħsara, forsi irriparabili (*Kollez.* XXXII—I—683). Issa, fil-każ tagħna, din iċ-ċirkustanza ma tirrikorrix, għaliex

il-konvenuta tħallas il-kera bix-xahar, u kull xahar tiġġedded il-lokazzjoni;

Konsegwentement l-ewwel żewġ domandi joħorġu mill-kompetenza ta' din il-Qorti;

Kwantu għall-aħħar domanda, dina ma tistax titqies għall-fini tal-kompetenza, billi d-domandi l-oħra, li huma l-prinċipali, ma humiex ta' kompetenza ta' dina l-Qorti (Kollez. XV, 562);

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tilqa' l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza opposta mill-konvenuta, tiddikjara ruħha inkompetenti, u konsegwentement tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kawża. L-ispejjeż iħallsuhom l-atturi.