26 ta' Marzu, 1952.

Imħallef:

L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Agatha Vella *versus* Lewis Salerno

Lokazzjoni — Żgumbrament — Diportament Ħażin ta' l-Inkwilin — Board tal-Kera — Kompetenza.

It-talba għall-kundanna ta' l-inkwilin biex jiżgombra mill-fond mikri għandu, minħabba diportament ħażin tiegħu, hija ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji, u mhux tal-Board tal-Kera; għax l-organu kompetenti biex jiddikjara jekk l-inkwilin ivvjolax xi kondizzjoni espressa jew taċita tal-lokazzjoni, u għalhekk jekk iddekadiex mill-kirja, huwa t-tribunal ordinarju.

Fil-proċedimenti sommarji, it-talba għall-iżgumbrament minħabba abbuż mit-tgawdija tal-fond, meta l-lokazzjoni għadha sejra, speċjalment meta jkun għad fadal parti konsiderevoli mit-terminu kor-

renti tal-lokazzjoni, timplika bhala nvoluta fiha t-talba ghaż-żgumbrament ta' dik il-lokazzjoni.

Il-Qorti, — Rat it-talba ta' l-attrici quddiem il-Qorti Civili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta, għall-kundanna tal-konvenut li jiżgombra mill-kumditajiet li qiegħed jokkupa fil-fond nru. 122, Cospicua Road, Pawla, stante d-diportament irregolari, u mhux ta' "bonus pater familias", tiegħu u tal-familja tiegħu; bl-ispejjeż;

Rat l-eċċezzjoni tal-konvenut li dik il-Qorti hija inkompetenti;

Rat is-sentenza tas-16 ta' Frar 1952, tal-Qorti Civili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta, li laqgħet l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza u ddikjarat ruħha inkompetenti li tieħu konjizzjoni ta' dik il-kawża "ratione materiae"; bl-ispejjeż kontra l-attrici; billi kkunsidrat;

Illi mill-istess ċitazzjoni jirriżulta illi l-konvenut kien jokkupa l-kommoditajiet in kwistjoni b'titolu ta' kera a terminu indefinit, u l-kera jitħallas bix-xahar, u għalhekk, skond il-liġi, l-attrici tista' tittermina l-kuntratt bi pre-avviż ta' ħmistax-il ġurnata;

Illi f'dawn iċ-ċirkustanzi mhux il-każ ta' rexissjoni ta' kuntratt ta' lokazzjoni, imma ta' sempliċi terminazzjoni ta' lokazzjoni u ripreża ta' pussess; u, kif irriteniet din il-Qorti fil-kawża "Pawla Vella vs. William Pollacco" fit-13 ta' Lulju 1951, l-organu kompetenti biex jieħu konjizzjoni tat-talba relativa huwa l-Board li jirregola l-Kera, u din il-Qorti ma hix kompetenti tieħu konjizzjoni ta' simili kwistjonijiet;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attrici, li biha din appellat mis-sentenza fuq imsemmija tal-Qorti Civili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta tas-16 ta' Frar 1952;

Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attrici, li talbet li dina l-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata, u tilqa' t-talba tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat:

Illi l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża mingħajr ma semgħet provi, u qagħdet fuq dak li jirriżulta biss mill-avviż. Fl-avviż jingħad li l-kera tal-post in kwistjoni jitħallas kull tliet xhur, iżda ma jingħadx meta jgħalqu t-tliet xhur, fil-waqt li

l-kawżali tal-kawża hija d-diportament irregolari u mhux ta' "bonus pater familias" tal-konvenut u tal-familja tiegħu. *Dana jaċċenna għal xoljiment tal-lokazzjoni korrenti minħabba* abbuż tal-fond da parti tal-konvenut u tad-dipendenti tiegħu;

Ikkunsidrat;

Illi dina l-Qorti kellha diversi drabi okkażjoni tiddeċidi f'sentenzi tagħha illi t-talba għall-iżgumbrament minħabba diportament ħażin ta' l-inkwilin hija ta' kompetenza tal-Qorti ordinarja, u mhux tal-Board tal-Kera; għax l-organu kompetenti biex jiddikjara jekk l-inkwilin ivvjolax xi kondizzjoni *espressa jew taċita tal-lokazzjoni, u għalhekk iddekadiex mill-kirja*, huwa t-tribunal ordinarju (ara sentenza ta' din il-Qorti tas-17 ta' Marzu 1948 in re "Virginia Arena vs. Emmanuele Micallef", u tas-27 ta' Ottubru 1948 in re "Carmelo Monsigneur vs. Francesca Fava", Kollez. Vol. XXXIII, P. I, pag. 805 u 815);

Ikkunsidrat;

Illi fil-proċeduri sommarji t-talba ta' l-iżgumbrament minħabba abbuż mit-tgawdija tal-fond meta l-lokazzjoni tkun għadha sejra, speċjalment meta jkun għad *fadal* parti konsiderevoli tat-terminu korrenti, timplika bħala involuta fiha t-talba għax-xoljiment ta' dik il-lokazzjoni;

Ikkunsidrat;

Illi fil-każ in eżami, meta fid-29 ta' Jannar 1952 l-attriċi ppreżentat l-avviż fil-Qorti Inferjuri, il-lokazzjoni kienet għadha korrenti u l-konvenut kien daħal fi tliet xhur oħra li kienu jgħalqu fl-aħħar ta' Marzu, u għalhekk għeluq it-terminu kien għadu 'l bogħod. Għaldaqstant it-talba għall-iżgumbrament għar-raġuni fuq imsemmija ma setgħetx kienet intiża bħala talba ta' ripreża ta' pussess tal-fond fuq terminazzjoni ta' lokazzjoni, iżda hija talba konsegwenzjali għall-inadempiment tal-kondizzjonijiet da parti ta' l-inkwilin; u għalhekk kompetenti kienet il-Qorti ordinarja. Hu ta' min josserva li fis-sentenzi fuq ċitati din il-Qorti kellha quddiemha talbiet formulati preċiżament bħal dik li ressqet l-attriċi;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, tiddikjara li l-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta hi kompetenti biex tieħu

konjizzjoni tal-kawża preżenti, u tirrinvija lil dik il-Qorti l-kawża biex tidħol fil-meritu u tiddeċidiha. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat.