19 ta' Gunju, 1950

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*

L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

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

Espedito Zammit *versus* Giovanni Portelli (*)

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Ħanut — Kompetenza.

Il-Board tal-Kera huwa t-tribunal kompetenti biex jiffissa l-kera zieraq ta' fond użat bħala dar ta' l-abitazzjoni, mentri mhux kompetenti biex jistabbilixxi dak il-kera fil-każ ta' ħanut.

Għaldaqstant, meta wieħed ikun jokkupa fond bħala ħanut mingħajr ma jkun magħruf b'liema kera jkun qiegħed f'dik l-okkupazzjoni, it-tribunal kompetenti biex jistabbilixxi liema kera għandu jitħallas għal dak il-fond huwa l-Qorti ordinarja.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla nru. 127/50, li biha l-attur talab li, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti li jkun hemm bżonn, billi l-konvenuta, bi skrittura tat-2 ta' April 1944 (dok. A), kriet lill-instant, bil-prezz ta' £30 fis-sena, id-dar Birkirkara, Strada Reale, nru. 22 nu 22A.; u billi parti minn dan il-fond, ċjoè dak li jġib in-numru 22A., ġie rekwiżizzjonat u ma jinsabx aktar fil-pussess u poter ta' l-instanti, imma tal-konvenuta; jiġi ratizzat l-ammont tal-kera fuq imsemmi bejn il-parti li ġġib in-numru 22 u dik li ġġib in-numru 22A., avut speċjalment rigward għaż-żmien li fih saret il-lokazzjoni fuq imsemmija, u jiġi stabbilit hekk il-kera tal-parti detenuta mill-instanti. Bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti tat-23 ta' Marzu 1950, fejn dik il-Qorti ddikjarat ruħha nkompetenti; wara li kkunsidrat;

Illi jirriżulta mix-xhieda ta' l-attur u mill-kumpless ta' dak li ntqal waqt it-trattazzjoni tal-kawża, li fit-2 ta' April 1944 l-attur ħa b'kera minn għand il-konvenuta l-fond f'Birkirkara, High Street, 22/22A. (il-lum 24/25), bil-kera ta' £30 fis-sena. Il-fond fih ħames kmamar, u l-attur għamel kamra minnhom, jiġifieri dik ta' fuq it-triq bin-numru 22 (il-lum 24), ħanut, b'mod li l-kirja saret, kif jidher bil-kuntentizza tal-konvenuta, dar bl-abitazzjoni. L-attur irrikorra quddiem il-Board tal-Kera xi erbgħa jew tliet snin ilu, biex jiġi fissat il-kera xieraq tal-fond kif ġie adibit minnu; imma l-kera baqa' kif kien, u ġie ritenut li l-fond kellu jiġi kunsidrat bħala dar ta' l-abitazzjoni;

In segwitu, fl-1949, il-Housing Department irrekwiżizzjona erbat ikmamar mill-fond, jiġifieri l-parti tiegħu li kienet adibita mill-attur bħala abitazzjoni, u ħalla lill-attur il-kamra l-oħra li huwa adibixxa, u għadha adibita, bħala ħanut. L-attur bena band'oħra, u mar joqgħod fejn bena; u mill-fond tal-konvenuta żamm għandu l-ħanut biss;

Illi jirriżulta li f'Novembru 1949 il-konvenuta rrikorriet quddiem il-Board tal-Kera biex jiġi stabbilit il-kera xieraq tal-

parti rekwiżizzjonata, jiġifieri tal-partijiet kollha tal-fond esklużi il-ħanut detenut mill-attur. Jidher li b'dan ir-rikors l-attur ġie debitament infurmat mill-konvenuta;

Illi f'din il-kawża l-attur qiegħed jitlob li jiġi ratizzat l-ammont tal-kera ta' tletin lira fuq imsemmi bejn il-parti li ġġib in-numru 22 (il-lum 24), li hija f'idejn l-attur bħala ħanut, u l-parti l-oħra li ġġib in-numru 22A, (il-lum 25), li tinsab rekwiżizzjonata u adibita bħala abitazzjoni;

Illi t-talba ta' l-attur tirrisolvi ruħha f'dik li jiġi fissat il-kera xieraq taż-żewġ partijiet tal-fond fuq imsemmi. Apparti jekk fl-istat attwali ta' affarijiet jistax jiġi fissat il-kera tal-ħanut, u jekk it-talba għal dan l-oġġett jistax jagħmilha l-inkwilin, huwa fatt li biex issir ir-ratizzazzjoni mitluba jrid jiġi bilfors stabbilit il-kera xieraq ta' kull parti tal-fond—ħaġa din li ma hijiex ta' kompetenza ta' din il-Qorti, speċjalment meta evidentement jittratta f'dan il-każ minn rilokazzjoni;

Rat in-nota ta' l-appell u l-petizzjoni ta' l-imsemmi Zammit, fejn talab ir-revoka ta' l-imsemmija sentenza, billi jiġi deċiż illi l-Ewwel Qorti hija kompetenti biex tieħu konjizzjoni tal-kawża;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi bi skrittura privata fil-fol. 4 tal-proċess l-attur kera minn għand il-konvenuta l-post High Street, Birkirkara, numri 22/22A., bil-kera ta' £30 fis-sena. L-attur fetaħ ħanut filkamra laterali numru 22, mentri l-kumplament tal-fond, nru. 22A., ġie rekwiżizzjonat. Il-konvenuta bdiet il-proċeduri quddiem il-Board li jirregola l-Kera biex jiġi fissat il-kera xieraq tan-numru 22A. bħala dar ta' l-abitazzjoni, u waqt li l-attur kien jaf b'dik il-proċedura, għamel l-odjerna kawża għar-ratizzazzjoni tal-kera tad-dar nru. 22A. u tal-ħanut nru. 22;

Kontra din il-proċedura ta' l-aħħar il-Qorti eċċepiet "ex officio" l-inkompetenza tal-Qorti; u l-eċċezzjoni ġiet milqugħa bis-sentenza li minnha hemm appell;

Ikkunsidrat;

Illi t-tribunal kompetenti biex jiffissa l-kera xieraq ta' dar ta' l-abitazzjoni huwa l-Board li jirregola l-Kera, mentri l-istess Board mhux kompetenti biex jiffissa l-kera ta' post adibit bħala ħanut;

Illi "rebus sic stantibus" l-attur il-lum qiegħed jokkupa ħanut, mingħajr ma jafu, la huwa bħala inkwilin u lanqas il-konvenuta bħala lokatriċi, liema huwa l-kera xieraq. Fi kliem ieħor, in konsegwenza tar-"requisition order" inħolqot lokazzjoni ġdida, nieqsa però minn wieħed mir-rekwiżiti essenzjali tagħha, ċjoè l-ammont tal-kera;

Għal dawn ir-raġunijiet tilqa' l-appella, billi tirrevoka s-sentenza appellata, u tiddikjara li t-tribunali ordinarji huma kompetenti biex jieħdu konjizzjoni tat-talba miġjuba fl-att taċ-ċitazzjoni; u tordna li l-atti jiġu mibgħutin lill-Ewwel Qorti biex tieħu konjizzjoni tat-talba. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi relativi għall-inċident, minħabba ċ-ċirkustanzi tal-każ, jibqgħu mingħajr taxxa, bid-dritt tar-reġistru taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuta Giovanna Portelli.