

27 ta' Marzu, 1944.

Imhallee :

L-Onor. Prof. Dr. F. Ganado, LL.D.

Farmacista Giovanni Gatt versus Salvatore Mifsud

~~Lokazzjoni — Rikorsazzjoni — Rappreżentant — Rappreżentant —~~
~~Rappreżentant — Rappreżentant tal-Kera — Art. 10~~
 ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931.

Meta hemm lokazzjoni korrenti u l-inkwilin jagħmel xi dannu fil-fond waqt dik il-lokazzjoni, il-lokatur mhux obligat jistenna sakemm tiepiċċa l-lokazzjoni b'ieq jillob iż-żoljiment tagħha u l-iż-żgħirament konsegwenzjali ta' l-inkwilin quddiem il-tribunali ordinarji; għalhekk il-Board tal-Kera huwa investit unihament għall-każijiet ta' rilokazzjoni.

Dun il-prinċipju huwa applikabili anki għal każ ta' perijodu ta' rilokazzjoni, b'ieq ikun dikjarat iż-żoljiment ta' dik ir-rilokazzjoni, anki fil-każijiet li l-inkwilin ikun għamel xi dannu fil-fond.

Imma jekk il-danni ma jkunux tant grafi li l-lokatur jista' jistenna l-perijodu meħtieġ b'ieq tigi applikata l-liġi speċjali tal-kera, ma kemm-x raġuni għalhekk ma għandhekk ikollha prevalenza dik il-liġi speċjali; u allura l-kwistjoni taqa' taħt il-kompetenza tal-Board tal-Kera.

Il-Qorti — Rat it-talba ta' l-attur quddiem il-Qorti Civili tal-Maġistrati tal-Pulizija Gudizzjarje ta' Malta, b'ieq tigi r-żoluta r-rilokazzjoni tal-fond bil-ġnien nru. 6, Triq Sant'Antonin, Żebbuġ, li tiskadi fil-25 ta' April 1944, minnabba fid-danni li l-konvenut għamel fil-ġnien; bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti fuq imsemmija fit-28 ta' Frar 1944, fejn iddikjarat li hija inkompetenti tiegħu konjizzjoni tal-kawża, bl-ispejjeż kontra l-attur, wara li kkunsidrat;

Li l-Ord. XXI ta' l-1931 għandha bhala skop li tirregola r-rilokazzjoni tal-fondi urbani "at the expiration of the period of the tenancy", u li huwa b'din l-azzjoni mhux qiegħed jillob "recovery of the premises at the expiration"; imma dik il-liġi tikkontempla l-każ ta' danni konsiderevoli fl-art. 10, u allura dik il-liġi, li għet emanata b'ieq isservi ta' protezzjoni ta'

L-inkwilin tista' dejjem u b'facilità kbira tigi eluża jekk il-lokatur, minflok jistenna t-terminu tal-lokazzjoni, jadixxi l-Qorti biex tigi dikjarata xjolta l-lokazzjoni fuq il-motiv ġenerali li l-inkwilin naqas minn wiehed mill-obligi tiegħu, li jura l-fond bhala "bonus pater familias";

Illi l-attur kien ikollu raġun kieku l-kawżali kienet tkun waħda li mhix kontemplata mill-liġi speċjali li għandha jkollha prevalenza fuq il-ġenerali;

Illi l-attur, fil-5 ta' Settenbru 1943, meta preżumibilment id-danni kienu għa hemm, għolla l-kera lill-konvenut, u meta dan irrifjuta dak l-awment haseb f'din il-proċedura speċjali biex jiehu l-fond f'idejha u jikrieh kif irid;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur, u ċ-ċitazzjoni tiegħu fejn talab ir-revoka ta' dik is-sentenza u li jkun dikjarat illi dik il-Qorti hija kompetenti, u għalhekk l-atti jkunu rinvijsati lill-istess Qorti għat-trattazzjoni fil-meritu; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi għe kostantement ritenut minn dawn il-Qorti illi meta hemm lokazzjoni korrenti, u l-inkwilin jagħmel xi boga waqt din il-lokazzjoni, il-lokatur ma jkun obligat jistenna sakemm jispicċa ż-żmien tal-lokazzjoni biex jitlob ix-xoljiment tal-lokazzjoni u l-iżgumbrament konsegwenzjali mill-post quddiem it-tribunali ordinarji, peress illi l-Board tal-Kera huwa unikament investit għall-kazijiet ta' rilokazzjoni. Dan il-prinċipju għandu jkun applikat anki għall-kaz ta' perijodu ta' rilokazzjoni biex ikun dikjarat ix-xoljiment ta' dik ir-rilokazzjoni, anki fil-kazijiet illi l-inkwilin ikun għamel dannu fil-fond. Infatti jista' jagħti l-kaz illi meta l-inkwilin kien diebel fil-perijodu ta' rilokazzjoni ma jkun għamel ebda dannu fil-fond, u għalhekk il-lokatur ma setax jilmenta minn xejn u r-rilokazzjoni operat ruhha; iżda waqt dak il-perijodu, speċjalment jekk ikun twil, l-inkwilin għamel dannu fil-post u l-lokatur "in buona fede" ma jkunx jista' jistenna sakemm jispicċa l-perijodu kollu tar-rilokazzjoni, għax forsi dak id-dannu jkun qiegħed jagħmel hsara, forsi anki irriparabili, lill-post tiegħu;

allura f'każi simili huwa evidenti illi l-lokatur ikollu d-dritt kollu jadixxi t-tribunal ordinarju bit-talba tax-xoljiment tar-rikkazzjoni;

Tikkunsidra:

Illi parb, f'dana l-każ l-appellant ma għamel ebba prova illi d-danni lamentati huma ta' urġenzja tali u ta' għuribà tali li huwa ma jistax jistenna l-perijodu mahtieg b'ioq ftun applikata l-liġi speċjali, li, kif tajjeb irriteriet l-Ewwel Qorti, għandha jkollha f'każ simili prevalenza fuq il-liġi ordinarja u generali, speċjalment meta jkun kunsidrat illi dik il-liġi speċjali saret għall-protezzjoni ta' l-individwi. Anzi kien obliġu ta' l-appellant jagħmel dawk il-provi, kieku oġġa' jagħmelhom, wara li fis-sentenza appellata hemm albatjoni għal dawk id-danni, fis-sens illi prezumibilment kienu diġà jattista meta l-attur għolla l-kera lill-appellat fil-5 ta' Settembru 1948 u meta fit-trattazzjoni orali ta' dan l-appell id-difensur ta' l-appellat iddikjara illi dawk id-danni li l-appellanti qiegħed jippretendi u jommu huma ta' data antika;

Tikkunsidra:

Illi għallhekk, jekk ma jirritultax illi dawk id-danni lamentati huma ta' natura kif inhi fuq spjegata, u li l-appellant ikollu hafna heara kbira jekk jistenna l-perijodu tar-rikkazzjoni li jispjega, għandu jkun mitqiegħ dak li rriteriet l-Ewwel Qorti, illi l-appellant, minflok għolla l-kera, kien imissu impedixxa r-rikkazzjoni li saret fil-25 ta' Ottubru 1948 fuq il-lawsli tad-danni, u ta' darba ma għamelt hekk għandha jstenna għal skadenza oħra, għalioq ma hemmox raġunijiet speċjali u impellenti kif intqal ijjed 'il fuq illi ma tkunx applikata l-liġi speċjali, oġġe l-Ord. XXI ta' l-1961;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tirrepingi l-appell ta' l-attur, u għallhekk tibbandonna s-sentenza li minnha hemm appell, u in vista tad-cirkumstanzji tal-każ tordna illi l-imprejjet ta' dana l-appell ma jgħorx tax-xati; id-dritt tar-registru jgħaddas null-appellant.