30 ta' Jannar, 1967.

Imħallfin:—

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President.
Onor. Prof. J.J. Cremona, K.M., LL.D., B.A., D.Litt.(Rome), B.A. Hons.(Lond), Ph.D.(Lond), F.R.Hist.S. Viċi-President.
Onor. J. Flores, B.L. Can., LL.D.

Giovanna Caruana

versus

Margaret Ainsley

Bord tal-Kera — Ħlas tal-Kera — Morożita

L-esistenza ta' dubbju serju u fondat dwar l-ammont u l-modalitajiet tal-kera jista, fiċ-ċirkostanzi kongruwi jiskulpa lill-inkwilin mill-morosita tal-ħlas tal-kera. F'dan il-każ l-in-

'wilin ma kienx moruż għax ir-rikorrenta ma irnexxilhiex tipprova li l-kera kienet dovuta bis-sitt xhur u mhux bis-sena.

Il-Qorti, rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera biex tieħu lura l-fond 42 Tignè Sea Front, Sliema, flimkein mal-appartament numru 2 fil-pjanterren tal-istess bini, mikri lill-intimata, billi dina hija morusa fil-ħlas tal-kera;

Rat ir-risposta tal-intimata, fejn **inter alia**, issottomettiet illi l-lokazzjoni kienet tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti bejn l-intimata u l-ewwel raġel tagħha l-Perit Frank Caruana Galizia, u għalhekk wirtuh it-tfal tiegħu, li huma *wkoll komproprietarji;*

Rat *id-deċiżjoni* ta' dak il-Bord tal-10 ta' Novembru, 1966 li biha irrespinġa t-talba u fiċ-ċirkostanzi ordna li l-ispejjes jibqgħu mingħajr taxxa wara li kkunsidrat —

Illi l-fond in kwistjoni, li kien jappartieni lil Professur Giovanni Caruana, jinsab fil-poter tar-rikorrenti bħala usufruttwarja tal-istess Professur Caruana. Dan il-fond kien ġie mikri lill-Perit Frank Caruana, l-ewwel raġel tal-intimata, u meta miet il-Perit Caruana, peress illi l-intimata kienet tikkoabita miegħu fil-fond, l-intimata saret tenant tal-fond in testa proprja in forza tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 109 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk hija l-inkwilina tal-fond ad esklużżjoni ta' wliedha;

Illi fil-meritu, kif xehed l-Avukat John Caruana Galizia il-fond kien ġie mikri bil-kera ta' £60 fis-sena li kienu jitħallsu semestralment, però billi r-rikorrenti kienet solita tagħti rigal ta' £20 fis-sena lit-tfal, dan l-ammont kien jiġi

dedott mill-kera, u r-riċevuta tal-kera ssir għall-£40. Simil-ment kwantu għall-iskadenza, l-intimata kienet tħallas il-kera bis-sena, u mhux bis-sitt xhur, u dana dam isir alme-nu mis-sena 1943 sal-1965 meta Dottor John Caruana av-ża lill-intimata illi ried illi l-kera jerġa jibda jitħallas bis-sitt xhur, u li r-rikorrenti ma kienitx bi ħsiebha tibqa' ta-tiha l-£20, u kellha tħallas il-kera bis-£60 u mhux bl-£40. Fil-fatt l-intimata fit-18 ta' Ġunju, 1965 ħallset £30 ta' sitt xhur kera sal-31 ta' Ottubru, 1965;

Fl-20 ta' Diċembru, 1965, Dottor Caruana kiteb lill-intimata rigward xi interessi tat-tfal tagħha minn proprietà in komuni, u bħala post scriptum kiteb "may I please re-mind you that the rent (£30) of the house and flat 2 in Tignè Sea Front is due for the current half-year's period, up to 30th April, 1966". L-intimata xehdet illi meta rċeviet din l-ittra ma ħallsitx il-kera għax ħasbet li tistenna li tiġi Malta biex tivverifika sewwa l-kwistjoni jekk il-kera kienx £40 jew £60.

Wara li l-intimata ġiet Malta, fil-11 ta' Mejju, 1965 ir-ċeviet l-ittra reġistrata fejn ġiet interpellata tħallas il-kera skadut fl-1 ta' Mejju, 1966. Fuq din l-ittra l-intimata marret biex tkellem lil Dottor Caruana, u billi dana ġara meta Dot-tor Caruana kien imsiefer, kellu jkun bejn is-27 ta' Mejju, u t-3 ta' Ġunju, u billi sabet li kien imsiefer l-intimata rri-korriet għand it-Tabib Charles Caruana, ħu Dottor John Caruana, biex jinformaha sewwa jekk ir-rikorrenti kienitx sejra teżiġi kera ta' £60 jew ta' £40. Fil-fatt Dottor Charles Caruana xehed illi quddiemu l-Professur Victor Carauna staqsa lil rikorrenti jekk kienitx sejra tkompli tagħti l-£20 lit-tfal tal-intimata, u r-rikorrenti rrispondietu li jekk għan-dha minn fejn tkompli ttihomlhom, u spiċċat qalet "insom-ma, għamlu intkom". Fuq dan id-diskors, Dottor Charles

Caruana informa lill-intimata illi l-kera kien £60 u li r-rikorrenti ma kienitx ser tkompli taghti l-£20 lit-tfal. Fuq dina r-risposta l-intimata baghtet cheque ta' *£60 ghaż-żewġ skadenzi* dovuti, li ġew rifjutati.

Illi fil-kompless taċ-ċirkostanzi dan il-Bord ma hux tal-fehma illi tirrikorri l-impuntwalità skond il-liġi, u speċjalment *minħabba ż-żewġ* ċirkostanzi *li* ser jiġu rilevati: L-ewwelnett ma hux *stabilit b'ċertezza jekk il-kera kienx kon*venut li jitħallas bis-sena jew bis-sitt xhur. Dottor John Caruana xehed illi l-impressjoni tiegħu hija *illi* l-kera kien stipulat li għandu jitħallas bis-sitt xhur. Huwa veru illi f'Mejju, tal-1965 l-intimata għamlet pagament wieħed, fuq insistenza ta' Dottor Caruana li rrifjuta jirċevi ta' sena kera, *bis-sitt xhur, però* dana ma hux biżżejjed biex ibiddel kondizzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni, u jekk l-intimata għall-tnax il-sena ħallset dejjem bis-sena bi *ftehim*, sija *pure taċitu tal-lokatriċi; ma hemmx morosità f'żewġ ska*denzi (Cfr. App. 24.1.64: Mizzi vs Galea). Fit-tieni lok mill-kontest tal-fatti jirriżulta illi sa kemm Dottor Charles Caruana ma tax ir-risposta definitiva lill-intimata illi l-kera kellu jkun £60, kien hemm ċerta indeċiżjoni fuq l-ammont li kellha tħallas l-intimata. Malli kellha din ir-risposta l-intimata *ħallset* il-kera, infatti, kif xehed Dottor Charles Caruana, id-diskors fuq riportat mar-rikorrenti sar xi tmien tijiem qabel ma hu rċeva ċ-cheque. U kif ġie kemm il-darba deċiż, dak li trid il-liġi ma hux illi l-lokatur japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkostanza biex l-inkwilin jitlef id-drittijiet tiegħu, iżda ill l-lokatur ikun salvagwardat.

Rat ir-rikors li bih l-imsemmija Giovanna Caruana appellat min dik d-deċiżjoni u talbet illi l-istess deċiżjoni tiġi revokata u t-talba tagħha tiġi akkolta bl-ispejjes taż-żewġ istanzi kontra l-appellata.

Rat ir-risposta tal-imsemmija Margaret Ainslie li biha qalet illi d-deċiżjoni appellata hija ġusta u timmerita konferma bl-ispejjes kontra l-appellanti.

Rat l-atti kollha tal-kawża, semgħet it-trattazzjoni u kkunsidrat —

Illi l-Bord ibbaża d-deċiżjoni tiegħu li ma tikkonkorrix fil-każ preżenti l-imputwalità skond il-liġi fuq żewġ ċirkostanzi, li ġew attakkati mill-appellanti bħala li jaġġiraw fuq dubju fittizju tal-appellata. Waħda min dawn iċ-ċirkostanzi tippreżenta tassew aspett prevalentement soġġettiv, u ċioè ċerta indeċiżjoni u inċertezza f'moħħ l-appellata fuq l-ammont li kellha tħallas, u dan in vista tal-fatt illi għal ħafna żmien kienet ilha tħallas bl-£40 fis-sena. Infatti l-appellata xehdet illi hi dejjem ħallset bl-£40 fis-sena ħlief fit-18 ta' Ġunju, 1965 meta fuq insistenza tal-amministratur, ħallset £30 għal sitt xhur. Jidher però li l-appellata baqgħet tammetti ċerti dubji, anki għax ma kienitx persważa, kif jirriżulta mill-ittra tagħha, illi kienet proprju l-appellanti stess li kienet qed teżiġi £60 fis-sena. Fuq dan il-pont però għandu jingħad illi l-appellata ma wriet ebda solerzia biex tappura l-fatti li ċertament setgħu jiġu appurati fi żmien tali, u bħala fatt jidher illi l-kera kien verament ta' £60 fis-sena, salva r-riduzzjoni ta' £20 li l-appellanti kienet ilha għal żmien twil minn rajha tikkonċedi. Anki però għar-rigward tal-ammont tal-kera hu forsi leġittimu ir-riliev magħmul mid-difensur tal-appellata li, għalkemm fil skadenza preċedenti l-amministratur tal-appellanti kien esiġa ħlas birrata ta' £60 fis-sena, l-appellanti innifisha, meta ġiet avviċinata permezz ta' Dr. Charles Caruana uriet ruħha għall-ewwel pjuttost disposta li tkompli takkorda r-riduzzjoni jekk uliedha kien jidhrilhom li tista.

Illi fi kwalunkwe każ għar-rigward taċ-ċirkostanza l-oħra li fuqha l-Bord ibbaża d-deċiżjoni tiegħu din għandha bażi aktar obbjettiva. Infatti l-Qorti, bħal-Bord, ma jidhrilhiex li hu pruvat bħala fatt li l-kera kien konvenut li jitħallas bis-sitt xhur. Hu fatt li l-amministratur fix-xhieda tiegħu ma marx fuq dan il-pont aktar il-bogħod milli jgħid illi l-impressjoni tiegħu hija illi l-kera kien stipulat li għandu jitħallas bis-sitt xhur. Mill-banda l-oħra, hu fatt ukoll li għal dawn *l-aħħar sbatax il-sena sħaħ, salv dak li ser* jingħad għall-ħlas tat-18 ta' Ġunju, 1965 u salv li darba l-ħlas kien *għall-ħmistax* il-xahar segwit min ieħor għall-disa xhur, il-kera tħallas dejjem bis-sena, u l-appellata stess *minn mindu* bdiet tħallas hi (10 snin ilu) ħallset ukoll dejjem bis-sena.

Illi l-appellanti irrilevat li meta fil-25 ta' Settembru, 1965 hi ppreżentat rikors quddiem il-Bord biex *tinterdiċi lill*-appellata d-dritt ta' sullokazzjoni, ingħad fil-premessi *tal-istess* rikors li l-kera kien jitħallas bis-sitt xhur bil-quddiem u li meta l-Bord aderixxa għat-talba u, salva s-sullokazzjoni li setgħet tkun in korso, impona l-kondizzjoni tad-devjiet tas-sullokazzjoni ulterjuri, hu kien fil-fatt qiegħed jissanzjona l-kondizzjoni l-oħra tal-ħlas tal-kera bis-6 xhur. Jirriżulta però mill-istess definizzjoni tal-Bord li dan ma iddeċidiex ħlief *il-kwistjoni* tas-sullokazzjoni. Jekk wieħed kellu jo-qgħod għall-premessi fl-istess rikors, jingħad fihom ukoll *illi l-fondi* in kwistjoni ġew mikrija lill-appellata fl-1 ta' Novembru, 1947, u ma *jirriżultax* li f'dak iż-żmien saru xi kondizzjonijiet; u kieku kellu *jiġi ikkunsidrat* li verament saret lokazzjoni ġdida fl-1 ta' Novembru, 1947, hu fatt li min dak iż-żmien il-kera tħallas dejjem bis-sena. Il-fatt *illi* l-appellata ħallset darba bis-sitt xhur (l-aħħar pagament tat-18 ta' Ġunju, 1965), kif esiġa minnha l-amministratur, ma jistgħax waħdu jwassal għall-konklużjoni li ġie definitivament mif-

tiehem illi l-kera kellu jitħallas bis-sitt xhur jekk ma kienx hekk miftiehem qabel u mill-banda l-oħra mhuwiex fil-fehma tal-Qorti, kif ma kienx fil-fehma tal-Bord, ippruvat bħala fatt illi l-kera kien oriġinarjament stipulat li kellu jitħallas bis-sitt xhur.

Għal motivi premessi l-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma d-deċiżjoni appellata. Li spejjes ta' dan l-appell jibqgħu, fiċ-ċirkostanzi, mingħajr taxxa.