10 ta' Frar, 1961

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President;
Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;
Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Anthony Calleja et.

versus

Carmelo Debono

Lokazzjoni — Bord tal-Kera — Morożità fil-Ħlas tal-Kera Appell — Art. 10(a) tal-Kap. 109.

Il-kwistjoni jekk interpellazzjoni tal-lokatur lill-kerrej għall-ħlas ta' kera aktar minn dak dovut hijiex valida jew le għall-finijiet tal-morożità kontemplata mill-liġi hija kwistjoni legali, li tirrendi appellabbli s-sentenza tal-Bord li tiddeċidi dik il-kwistjoni.

Interpellazzjoni għall-ħlas tal-kera bis-sitt xhur mentri l-kera hu pagabbli bit-tliet xhur mhix attendibbli għall-finijiet tal-morożità; u ma għandux rilevanza l-fatt li l-inkwilin, interpellat biex iħallas bis-sitt xhur meta l-kera hu pagabbli bit-tliet xhur, ma jkunx offra li jħallas bit-tliet xhur, jew ma jkunx iddepożita. Għax dik l-interpellazzjoni ma kienetx skond il-liġi, u ebda konsegwenza ma setgħet tipproduċi għall-finijiet tal-morożità.

Il-mod tal-ħlas tal-kera huwa waħda mill-kondizzjonijiet importanti tal-lokazzjoni, u speċjalment tar-rilokazzjoni; u dik il-kondizzjoni ma tistgħax titbiddel mill-lokatur "marte proprio". Meta l-lokatur jitlob kera ta' sitt xhur waqt illi l-kera "dovut" hu dak ta' tliet xhur, huwa jaġixxi arbitrarjament, u dik l-interpellazzjoni ma tistgħax tittieħed f'konsiderazzjoni.

Trattandosi ta' kondizzjoni espressament imposta mill-liġi għall-finijiet tad-dekadenza minn dritt importanti li l-liġi in ġenerali saret biex tipproteġi, wieħed għandu jkun ferm rigoruż fl-interpretazzjoni u fl-applikazzjoni tagħha.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jiġu awtorizzati jirriprendu pussess tal-fond "Marion", Tignè Terrace, Sliema, billi l-inkwilin huwa moruż fil-ħlas tal-kera;

Rat is-sentenza ta' dak il-Bord tas-6 ta' Diċembru 1960 li biha laqa' t-talba, u ta żmien ta' xahrejn għall-iżgumbrament; spejjeż kontra l-intimat; wara li kkunsidra;

Illi r-rikorrenti qegħdin jibbażaw it-talba tagħhom fuq in-nuqqas ta' puntwalità fil-ħlas tal-kera skond l-interpellazzjonijiet indikati fil-prospett dok. B man-nota tagħhom tal-10 ta' Novembru 1959;

Skond dan il-prospett, l-intimat ġie nterpellat għall-iskadenza tal-ewwel ta' Awissu 1956 b'ittra reġistrata tas-26 ta' Settembru 1956, u b'ittra uffiċjali tal-11 ta' Ottubru 1956, u l-pagament sar fil-21 ta' Ottubru 1956;u għall-iskadenza ta' sitt xhur kera mill-ewwel ta' Novembru 1958, l-ewwel b'ittra bonarja tal-5 ta' Novembru 1958. L-intimat ħallas ta' tliet xhur biss fit-18 ta' Novembru 1958, u għalhekk reġa ġie nterpellat biex iħallas ta' tliet xhur kera mill-ewwel ta' Frar 1958 b'ittra reġistrata tal-24 ta' Marzu 1959, skond riċevuta tal-posta li ġiet eżibita. Il-kera ma tħallasx;

Ġew eżibiti r-riċevuti li l-awtorità postali tirrilaxxja lil min jibgħat ittri reġistrati, ċjoè lir-rikorrenti Anthony Calleja, li bagħat dawn l-ittri. L-intimat jgħid li rċieva ittra waħda, però donnu ma tantx ta' affidament ta' kredibbilità fix-xhieda tiegħu dwar dan il-punt; tant li huwa qal li lanqas jiftakar li rċieva ittra uffiċjali. Għalhekk wieħed għandu jippreżumi illi l-ittri ħadu l-kors normali tagħhom, aktar u aktar li dawk kienu reġistrati, u la darba ma saret ebda prova in kuntrarju. Dan naturalment bħala preżunzjoni ta' fatt; għax il-liġi ma tistabbilixxi ebda preżunzjoni, anqas "juris tantum" (ara Appell "Vella vs. Caruana", 5 ta' Ġunju 1959);

Rat ir-rikors li bih l-imsemmi Carmelo Debono appella minn dik is-sentenza, u talab li tiġi revokata u li t-talba

tal-appellati tiġi miċħuda; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Fil-fehma tal-Qorti, is-sentenza tal-Bord hi appellabbli. Il-punt legali sollevat fl-appell huwa jekk interpellazzjoni da parti tal-lokatur lill-kerrej għall-ħlas ta' kera aktar minn dak li fil-fatt ikun skadut hijiex valida għall-finijiet tal-morożità kontemplata fl-art. 10(a) tal-Kapitolu 109. Din il-kwistjoni toħroġ direttament mit-termini stess tas-sentenza appellata, li rriteniet il-kera, fil-każ preżenti, bħala pagabbli kull sitt xhur, u fuq din il-bażi rriteniet l-appellant moruż, mentri fid-domanda stess tal-appellati quddiem il-Bord jingħad li l-kera kien pagabbli trimestralment; u hekk ukoll kien ġie deċiż f'sentenza preċedenti tal-istess Bord bejn listess partijiet, li għaliha saret riferenza fil-proċedura quddiem il-Bord, u li ġiet eżibita kopja tagħha fol. 16 tal-proċess;

Ikkunsidrat;

Fis-sentenza appellata ġew elenkati tliet okkażjonijiet li fihom l-appellant suppost li kien moruż. L-aħħar waħda, jiġifieri dik tal-iskadenza ta' "tliet" xhur mill-ewwel ta' Frar 1958, hija ammessa mill-appellanti fir-rikors tiegħu tal-appell, u kwindi ma hemm ebda kwistjoni fuqha;

It-tieni okkażjoni, jiġifieri dik tal-iskadenza tal-ewwel ta' Novembru, ġiet inkluża mill-Bord bi svista evidenti. Jekk il-ħlas jitqies — kif għandu jitqies — li kien dovut għall-kera ta' tliet xhur, ma kien hemm da parti tal-appellant ebda impuntwalità kif definita mill-liġi; għaliex il-ħlas sar fit-18 ta' Novembru 1958, ċjoè f'anqas minn ħmistax il-ġurnata mill-interpellazzjoni, tant jekk dan iż-żmien jingħadd mid-data tal-ittra uffiċjali (13 ta' Novembru 1958), kemm jekk jingħadd mid-data tal-ittra bonarja tal-5 ta' Novembru;

Tibqa' l-ewwel okkażjoni, dik riferibbli għall-iskadenza tal-ewwel ta' Awissu 1956. Għal dan il-ħlas, l-appellant ġie nterpellat, l-ewwel b'ittra reġistrata tas-26 ta' Settembru 1956, u mbgħad b'ittra uffiċjali tal-11 ta' Ottubru 1956, u l-ħlas sar fil-21 ta' Ottubru 1956. Bl-ewwel ittra (jekk il-Qorti taċċetta bħala kopja tagħha dik bil-lapis fol. 23) l-appellant ġie nfurmat illi l-kera kien dovut mill-ewwel ta' Awissu, bla ma ġie msemmi l-ammont. Din l-ittra, iżda, ġiet segwita bl-ittra uffiċjali fol. 25, mnejn jidher illi l-interpellazzjoni kienet għall-kera ta' "sitt xhur". Infatti, ħlief għall-aħħar interpellazzjoni listata fil-prospett fol. 11, jidher illi l-interpellazzjonijiet l-oħra kollha hemm imsemmija kienu dejjem għal sitt xhur;

Fil-fehma tal-Qorti, ġa ladarba l-appellanti stess iddikjaraw fir-rikors tagħhom quddiem il-Bord li l-kera kellu jitħallas kull tliet xhur, u dan hu konformi għas-sentenza fol. 26 l-interpellazzjoni għall-ħlas bis-sitt xhur ma hix attendibbli għall-finijiet tat-talba tagħhom;

Ġie ritenut minn din il-Qorti fil-kawża "Camilleri vs. Morgan" (Vol. XXXIII-I-385) illi:— "F'materja ta' morożità tal-inkwilin fil-ħlas tal-kera, il-ġudikant ma għandux jieħu atteġġjament assolut, fis-sens illi, meta jivverifika ruħu l-fatt li l-inkwilin ma ħallasx puntwalment l-kera dovut ta' żewġ skadenzi, għandu ta' bilfors jilqa' t-talba tal-lokatur biex ma jġeddidx il-kirja . . . . Meta jkun hemm ċirkustanzi li jiġġustifikaw l-atteġġjament tal-inkwilin finnuqqas tiegħu li josserva l-obligu tiegħu skond il-liġi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tiegħu biex tiġi lilu mġedda l-lokazzjoni";

Biex ikun hemm impuntwalità għall-finijiet ta' din il-liġi speċjali, jeħtieġ illi l-kerrej ikun naqas, għal darbtejn jew iżjed, milli jħallas "the rent due by him" fi ħmistax il-ġurnata mill-interpellazzjoni għall-ħlas. F'din id-dispożizzjoni, kif jingħad fis-sentenza tal-Bord tal-20 ta' Diċembru 1934, fil-kawża fl-ismijiet "Neg. Giuseppe Farrugia pr. et ne. vs. Concetta v. Ellis ne." (ċitata fil-Vol. XXXIII-I-385 supra), "The word 'due' is of great importance in this matter. The law does not penalise the tenant who does not pay the rent, but the tenant who does not pay the

rent 'due' by him. Otherwise the tenant would have been exposed to any vexatious claim on the part of the landlord, to which he would have to submit for fear of incurring the consequences of this clause. The failure to pay, therefore, must be in respect of the rent that is due";

Il-mod tal-ħlas tal-kera huwa waħda mill-kondizzjonijiet importanti tal-lokazzjoni, u speċjalment tar-rikolazzjoni; u dik il-kondizzjoni ma tistgħax titbiddel mill-lokatur "marte proprio". Meta l-appellati eżiġew u talbu l-ħlas ta' sitt xhur kera, waqt illi l-kera "dovut" kien biss dak ta' tliet xhur, huma aġixxew arbitrarjament u mhux skond il-liġi; u dik l-interpellazzjoni tagħhom, għall-finijiet ta' din il-kawża, ma tistgħax tittieħed f'kònsiderazzjoni. Trattandosi, bħal fil-każ, ta' *kondizzjoni* espressament imposta mill-liġi *għall-finijiet ta' dekadenza minn dritt importanti li l-liġi* in ġenerali saret biex tipproteġi, wieħed għandu jkun ferm rigoruż fl-interpretazzjoni u fl-applikazzjoni tagħha. "Anki jekk", kif qalet din il-Qorti fis-sentenza riportata Vol. XXXI-I-110, hemm dubju fl-interpretazzjoni . . . . dan iddubju għandu jmur favur il-kerrej, li minħabba dik l-interpretazzjoni l-oħra jista' jiġi jitlef il-pussess tal-fond";

Il-fatt jekk l-appellant offriex, fuq din l-interpellazzjoni, li jħallas ta' tliet xhur, jew iddepożitax, ma għandux rilevanza għall-finijiet ta' din il-kawża. Kif ġa ntqal, il-liġi hawn ma tippenalizzax id-dewmien fil-ħlas per sè, iżda n-nuqqas ta' osservanza tal-interpellazzjonijiet għall-ħlas. Ġa ladarba l-interpellazzjoni in kwistjoni ma kienetx skond il-liġi, ebda konsegwenza ma setgħet tipproduċi għall-finijiet ta' din il-kawża;

Min dan jiġi illi fil-każ preżenti ma ġietx pruvata ħlief morożità fi skadenza waħda (dik ammessa mill-appellanti); u fuqha biss it-talba tal-appellati ma tistgħax tiġi milqugħa;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeċidi billi l-ewwelnett tiċħad l-eċċezzjoni tal-inappellabbilità sollevata mill-appellati; tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata,

u tiċħad it-talba tal-appellati. L-ispejjeż, minħabba ċ-ċirkustanzi, jitqgħu bla taxxa; ħlief id-dritt tar-Reġistru, li jħallsuh l-appellati.