9 ta' Ġunju, 1947.

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir G. Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *President.*
L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.
L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

Emmanuele Camilleri *versus* A.I.C. Gustavo Vincenti

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Awment ta' Kera li huwa aktar minn £40 — Art. 15, para. 2, ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1951.

Id-dispożizzjoni tal-Liġi tal-Kera (Ord. XXI ta' l-1931) li tfisser il-proċedura li għandha ssir meta s-sid irid igħolli l-kera fil-każijiet fejn il-kera huwa aktar minn £40, ma tistabbilixxi ebda terminu li fih l-inkwilin li jkun irid jikkontesta l-awment għandu jirrikorri quddiem il-Board tal-Kera biex jagħmel din il-kontestazzjoni. Għalhekk meta l-inkwilin ma jkunx aċċetta l-għoli, u ma jkunx ġie lilu mpost terminu fuq talba tas-sid biex jiddikjara jekk jaċ-

ċettax dak l-awment, ma jiddekadix minn dan id-dritt, u jista' dejjem jagħmel ir-rikors quddiem il-Board biex jiġi stabbilit il-kera xieraq skond il-kriterji ta' l-Ord. XVI ta' l-1944; u l-kera xieraq hekk stabbilit ikun retroattiv għall-jum li fih is-sid kien fisser lill-inkwilin il-ħsieb tiegħu li jgħollilu l-kera.

Il-Qorti, — Rat ir-rikors ta' Emmanuele Camilleri quddiem il-Board li jirregola l-Kera fejn, wara li qal li b'ittra uffiċjali tat-23 ta' Frar 1944, l-imsemmi Vincenti eleva minn £54 għal £72 fis-sena l-kera ta' l-appartament numru 16, Vincenti's Buildings, nru. 15, Strait Street, Valletta, b'effett mill-31 ta' Marzu 1944, u li qatt ma aċċetta dana l-awment, talab li jiġi respint l-għoli mitlub b'dik l-ittra uffiċjali;

Rat ir-risposta oppożitorja ta' l-intimat;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Board li jirregola l-Kera fid-9 ta' Diċembru 1946, li biha stabbilixxa l-kera għal £64 fis-sena mill-1 ta' Ottubru 1946, jitħallas bit-tliet xhur bil-quddiem, riparazzjonijiet interni ordinarji biss għall-inkwilin; u ordna illi l-ispejjeż jitħallsu nofs mill-intimat u nofs mir-rikorrent; wara li dak il-Board ikkunsidra;

Illi t-talba kif inhi magħmula l-lum jista' jkollha effikaċja biss biex ir-rikorrent jottjeni fissazzjoni tal-kera xieraq skond l-Ordinanza fuq imsemmija, u mhux biex jikkontesta l-awment li kien ġie mitlub bl-ittra uffiċjali tat-23 ta' Frar 1944, għax wara dik l-ittra uffiċjali huwa kellu żewġ alternativi li ebda waħda minnhom ma għażel, waħda li jitlaq il-lokazzjoni fil-31 ta' Marzu 1944, u l-oħra li jressaq talba quddiem il-Board biex ma jiġix approvat l-awment mitlub; illi għalhekk il-lum, avvolja ma hemmx talba appożita, il-Board bħala Tribunal ta' Ġurisdizzjoni Sommarja jista' jiddeċidi fuq id-dritt tar-rikorrent, avvolja dan mhux preċiżament dedott fir-rikors; illi mir-rapport tal-membri tekniċi tal-Board anness ma' din id-deċiżjoni jirriżulta li l-kera xieraq huwa ta' £64; illi din ir-riduzzjoni tal-kera kif kien ġie mitlub jista' jkollha effett mill-ewwel skadenza wara l-preżentata tar-rikors;

Rat ir-rikors quddiem din il-Qorti ta' l-imsemmi Emmanuele Camilleri, li talab ir-riforma ta' dik is-sentenza, billi tiġi konfermata in kwantu rriduċiet għal £64 fis-sena l-kera

mill-ewwel ta' Ottubru 1946, u revokata in kwantu rriteniet li ma hemmx lok għad-determinazzjoni tal-kera għall-perijodu mill-1 ta' April 1944 sat-30 ta' Settembru 1946, *billi jiġi deċiż* li anki għal dan il-perijodu l-kera għandu jkun ta' £64 fis-sena, jew bi kwalunkwe rata oħra li tiġi deċiża; bl-ispejjeż kollha ta' l-ewwel u ta' dina l-istanza;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-Board li jirregola l-Kera ma għaddiex biex jiffissa l-kera xieraq tal-fond imsemmi fir-rikors għall-perijodu mill-1 ta' April 1944 sat-30 ta' Settembru 1946, *billi* deherlu li għal dan il-perijodu l-appellant kellu jħallas il-kera li ġie lilu intimat bl-ittra uffiċjali tat-23 ta' Frar 1944, għar-raġuni li wara dik l-ittra uffiċjali huwa kellu żewġ alternattivi, jiġifieri jew joħroġ mill-fond fil-31 ta' Marzu 1944, jew jressaq talba quddiem il-Board biex ma jiġix approvat l-awment mitlub, u ma għażel l-ebda waħda minnhom;

Ikkunsidrat;

Illi bir-rikors tiegħu preżentat quddiem il-Board tal-Kera fis-27 ta' Ġunju 1946, l-appellant talab li l-awment tal-kera lilu notifikat bl-ittra uffiċjali tat-23 ta' Frar 1944 jiġi respint. Għal din it-talba l-appellat oppona ruħu, *billi l-appellant baqa'* fil-post wara l-iskadenza mingħajr ma mar quddiem il-Board biex l-awment jiġi riġettat;

Ikkunsidrat;

Illi l-art. 15, paragrafu 2, ta' l-Ordinanza XXI *ta' l-1931*, jistabbilixxi li meta l-kera jkun ta' *iżjed* minn £40 fis-sena, u l-kerrej ikun irid jgħollih jew jagħmel kondizzjonijiet ġodda, huwa għandu fi żmien xahar qabel tispiċċa l-lokazzjoni jgħarraf lill-inkwilin permezz ta' *ittra uffiċjali* b'dik l-intenzjoni tiegħu; u jekk l-inkwilin ikun irid jikkontesta dak l-awment jew dawk il-kondizzjonijiet ġodda, ikollu jirrikorri lill-Board tal-Kera għar-riġett ta' dak l-awment jew impożizzjoni ta' kondizzjonijiet ġodda; u fil-każ li ma jsirx dan ir-rikors, l-awment propost għandu jiġi kunsidrat ammess mill-inkwilin. Dina d-dispożizzjoni tal-liġi ma tistabbilixxix it-terminu li fih l-inkwilin għandu jirrikorri *lill-Board jekk irid*

jikkontesta l-awment tal-kera lilu notifikat mis-sid mhux anqas minn xahar qabel ma tispiċċa l-lokazzjoni biex ma jiġix ritenut li aċċetta dak l-awment. Ladarba dak it-terminu mhux stabbilit, għandu jiġi segwit il-prinċipju ġenerali li kwalunkwe terminu ta' dekadenza mill-eżerċizzju ta' azzjoni ma għandux jiġi dedott minn raġunamenti u konġetturi, imma għandu jirriżulta espressament minn dispożizzjoni speċifika tal-liġi (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Board tal-Kera tat-8 ta' Marzu 1933 *in re* "Coldwell vs. Attard Montalto", u s-sentenza ta' din il-Qorti *in re* "Mizzi vs. Salomone", tat-2 ta' Awissu 1924, u *in re* "Degiorgio vs. Mizzi", tat-30 ta' Ġunju 1939). B'din l-aħħar sentenza l-Qorti sostniet li jekk il-leġislatur ried jimponi terminu għall-preżentata tar-rikors għall-kontestazzjoni, seta' jagħmlu faċilment; u l-argument li l-konklużjoni tal-Qorti ġġib għal konsegwenzi kuntrarji għall-volontà tal-leġislatur u għall-iskop tal-liġi, li tista' tiġi eluża, mhux tajjeb biex jirriżolvi l-kwistjoni, billi l-lokatur jista' dejjem jagħixxi quddiem il-Qorti kompetenti biex jiġi prefiss terminu lill-inkwilin biex jirrikorri lill-Board għal dik il-kontestazzjoni, u jekk ma jagħmelx hekk f'dak it-terminu l-awment jiġi ritenut aċċettat;

Ikkunsidrat;

Illi fil-każ in eżami ma jirriżultax li l-appellant aċċetta l-awment lilu notifikat bl-ittra uffiċjali tat-23 ta' Frar 1944, u l-fatt li huwa ikkontesta dak l-awment bir-rikors tas-27 ta' Ġunju 1946 ma jippreklud:ehx li jagħmel hekk, billi ma ddekadiex minn dak id-dritt. Konsegwentement, anki għall-perijodu mill-1 ta' April 1944 sat-30 ta' Settembru 1946 il-kera xieraq kellu jiġi wkoll stabbilit mill-Board, u dak il-kera għandu jkun l-istess bħal dak stabbilit għall-perijodu ta' wara;

Għaldaqshekk;

Tilqa' l-appell billi tiddeċidi li anki għall-perijodu mill-1 ta' April 1944 sat-30 ta' Settembru 1946, il-kera ta' l-appartament imsemmi fir-rikors għandu jkun ta' £64 fis-sena. L-ispejjeż ta' l-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi mill-Board, u dawk ta' din l-istanza, imħabba ċ-ċirkustanzi tal-każ, jibqgħu mingħajr taxxa, iżda d-dritt tar-reġistru jitħallas mill-appel-

lat. U fis-sens fuq imsemmi tirriforma s-sentenza moghtija mill-Board tal-Kera fid-9 ta' *Diċembru* 1946.