8 ta' Mejju, 1953
Imħallfin:
Is-S.T.O. Dr. L.A. Camilleri, LL.D., *President;*
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.;
L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Benigno Curmi *versus* Carmelo Scicluna et.

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Appell — Morożità fil-Ħlas tal-Kera — Art. 10 (a) (1) tal-Kap. 109.

Id-deċiżjoni tal-Board tal-Kera li jippronunzja ruħu dwar jekk ittri mibgħuta lill-inkwilin għall-ħlas tal-kera jammontawx għall-interpellazzjoni li trid il-liġi għall-finijiet tad-dekadenza mill-inkwilinat minħabba morożità fil-ħlas tal-kera, tmiss punt ta' dritt li jirrendi appellabili dik id-deċiżjoni.

Hija kwistjoni ta' dritt ukoll dik li tiddefinixxi jekk bil-kliem "in the previous lease" il-lokatur jistax jitlob ir-ripreża tal-pussess tal-fond minħabba morożità fil-ħlas tal-kera li ġrat snin ilu.

Fil-każ preżenti, il-Board kien irritjena illi l-ittri fil-kwistjoni ma kienux jikkostitwixxu dik l-interpellazzjoni, u illi l-irregolarità fil-ħlas tal-kera ta' żmien ilu lanqas tikkostitwixxi dik il-morożità. F'din is-sentenza l-Qorti ta' l-Appell iddikjarat biss li s-sentenza hija appellabili, u ddifferiet il-kawża għall-kontinwazzjoni fuq il-meritu.

Il-Qorti — Rat it-talba ta' Benigno Curmi quddiem il-Board li jirregola l-Kera, biex jerġa' jieħu taħt idejh il-fond maqsum f'żewġ flats numru 37 Misida Road, Gżira, mikri lill-intimat Carmelo Scicluna, għax dan huwa moruż fil-kera skond il-liġi;

Rat id-deċiżjoni mogħtija minn dak il-Board fid-9 ta' Marzu 1953, li biha ġiet miċħuda t-talba, bl-ispejjeż; wara li kkunsidra;

Li huwa veru li l-kera huwa dovut fil-ġurnata ta' l-iskadenza u li għandu jitħallas fid-dar tas-sid, li huwa l-kreditur; imma dan ma jfisserx li l-partijiet ma jistgħux jagħmlu arranġamenti oħra, fejn il-kreditur tal-kera jkun kuntent li l-kera ma hemmx bżonn li jiġi mħallas fil-ġurnata ta' l-iskadenza, u li ma hemmx lanqas bżonn li jiġi mħallas fid-dar tiegħu;

Illi Carmelo Scicluna, il-lum mejjet, kien xehed f'din il-kawża, u kien qal li huwa lir-rikorrent kien talbu biex ifakkru meta jagħlaq il-kera, u dan kien irrispondieħ li fuq il-kera ma

għandux għalfejn iħabbel moħħu għax il-kera għandu jkun merfugħ. Apparti milli l-Board jidhirlu li l-intimat Carmelo Scicluna kien persuna fededenja, l-ittri stess li kien jiktiblu r-rikorrent, u li ta' x'uħud hemm kopja eżibita, jikkonfermaw dak li xehed l-intimat; għax avvolja r-rikorrent sejħilhom interpellazzjonijiet għall-ħlas tal-kera, jidhru li huma dawk ir-"reminders" li l-istess intimat kien talbu biex jagħmillu. Id-dicitura adoperata f'dawk l-ittri tirrispekkja preċiżament ir-relazzjonijiet ta' ħbiberija li allura kienet teżisti bejn ir-rikorrent u l-intimat. Ir-rikorrent, kieku ried ibiddel il-proċedura tal-ħlas tal-kera, li huwa stess kien iddikjara li huwa sodisfatt biha, u kieku ried li dan il-ħlas jibda jsir skond il-liġi, kien messu wera lill-kerrej tiegħu b'dan it-tibdil fl-atteġġjament tiegħu, għax inkella huwa stess ikun qiegħed jittanta jissorprendi lill-kerrej li qabel kellu l-fakoltà, lilu mogħtija minnu stess, li ma jħabbelx moħħu għall-kera, u għalhekk kien iħalli xi ftit żmien jgħaddi qabel jibgħat iċ-cheque. Huwa notorju, mbgħad, li s-sid, u anki ħaddieħor, kien jaf bis-solvibilità ta' l-intimat, u kien preċiżament għalhekk li l-istess rikorrent kien ħalla lill-intimat dik il-latitudini li ssemmiet iżjed 'il fuq;

Li dwar id-dewmien fil-ħlas tal-kera, u indipendentement minn dak li ntqal iżjed 'il fuq, il-liġi tirrikjedi l-morożità definita fl-art. 10(a)(i) "in the course of the previous lease"; u avvolja għal din l-espressjoni ma tistax tiġi mogħtija interpretazzjoni letterali, lanqas però ma jista' l-lokatur jitlob ir-ripreża tal-pussess ta' fond fuq irregolarità fil-ħlas tal-kera li ġraw snin ilu. Ma hemm ebda prova li ntalab il-kera fi żmien reċenti, u dawk li r-rikorrent sejjaħ interpellazzjonijiet għall-ħlas tal-kera, u li ġew magħmulin fis-snin 1944 sa l-1948, ma jistgħux ikunu prova ta' dik il-morożità li trid il-liġi. Ittra waħda hemm ta' data relativament reċenti u li tagħmel memorja li l-kera kien għalaq, u hija dik tat-12 ta' Frar 1950. Il-kera f'dik l-okkażjoni ma kien tħallas xejn, u sussegwentement ir-rikorrent kien irċieva fil-21 ta' Awissu 1950 il-kera ta' sena li kien iwassal sal-5 ta' Frar 1951. Il-kera li kien għalaq fis-6 ta' Frar 1951 ġie mħallas fis-17 ta' l-istess xahar, u l-kera li kien dovut fis-6 ta' Awissu 1951 għall-perijodu sas-6 ta' Frar 1952 tħallas fl-20 ta' Novembru 1951; imma ma jirriżultax li għal din l-aħħar skadenza kienet saret la inter-

pellazzjoni u lanqas memorja;

Il-Board jidhirlu li għandu jikkommenta fuq il-pretensjoni ta' l-intimat kontenuta fin-nota tagħhom ta' l-4 ta' Frar 1952, avvolja ma taffettax il-konklużjoni li għaliha wasal fil-parti dispożitiva ta' din is-sentenza. Il-kwistjoni tal-kera li seta' kien imħallas żejjed ma tinfluwixxix fuq l-eżistenza jew ineżistenza tal-morożità kif kontemplata mil-liġi, imma tista' biss tifforma oġġett ta' xi litiġju quddiem it-tribunal ordinarju, li huwa biss għandu kompetenza jiddikjara kienx hemm imħallas l-indebitu u biex jistabbilixxi jekk l-intimat hux kreditur jew le;

Rat ir-rikors quddiem din il-Qorti, ta' Maria Concetta Curmi *nomine*, li talbet li dik is-sentenza tiġi revokata, billi tiġi milqugħa t-talba kontenuta fir-rikors, bl-ispejjeż kontra l-intimati;

Omissis;

Ikkunsidrat fuq l-eċċezzjoni ta' l-inappellabilità;

Illi l-Board wasal għall-imsemmija deċiżjoni tiegħu fuq dawn il-konsiderazzjonijiet :—

(a) Li l-ittri mibgħutin lil Carmelo Scicluna għall-ħlas tal-kera ma jissejħux interpellazzjonijiet fis-sens ta' l-art. 10 (a) (i) tal-Liġi tal-Kera (Kap. 109);

(b) Li bil-kliem "in the previous lease" fl-imsemmija dispożizzjoni tal-liġi, il-lokatur ma jistax jitlob ir-ripreża tal-pussess tal-fond fuq irregolarità fil-ħlas tal-kera li ġraw snin ilu, billi ma jikkostitwux dik il-morożità li trid il-liġi;

Ikkunsidrat;

Illi l-imsemmija żewġ konsiderazzjonijiet huma evidentement punti ta' dritt li fuqhom irraġuna l-Board, u rriżolvihom u qegħedhom a bażi tad-deċiżjoni minnu mogħtija, u li biha ġiet eskluża t-talba tar-rikorrent;

Ikkunsidrat;

Illi għalhekk l-imsemmija deċiżjoni hija, skond il-liġi, appellabili;

Għalhekk;

Tirrespinġi l-imsemmija eċċezzjoni ta' l-inappellabilità opposta mill-intimati appellati, bl-ispejjeż kontra tagħhom; u tordna li l-kawża titkompla fil-meritu.