23 ta' Marzu, 1956

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir L. A. Camilleri, Kt., LL.D., *President;*
Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., LL.D.
Chev. Onor. Dr. W. Harding, B. Litt., LL.D.

Antonio Muscat et. *versus* Ganni Galea

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Rifużjoni ta' Kera Eċċessiv — Obligazzjoni Naturali — Preskrizzjoni — Art. 7 u 10 ta' l-Ordinanza nru XVI tal-1944.

Jekk, fuq talba tal-inkwilin, il-Board tal-Kera jirriduċi l-kera b'effett retroattiv, l-eċċess tal-kera li jirriżulta mħallas skond dik id-deċiżjoni huwa rifondibbli lill-inkwilin, u dan għandu dritt jeżiġi dik ir-rifużjoni.

Xejn ma jiswa li t-talba għar-rifużjoni tkun saret ħafna żmien wara li saret il-kirja, jekk l-inkwilin ikun għadu fil-fond; għax l-azzjoni għal dik ir-rifużjoni tiġi preskritta bil-mogħdija ta' sena mill-jum tat-tmiem tal-kirja.

U lanqas ma jfisser xejn il-fatt li r-rata tal-kera eċċessiv kienet ġiet offerta lill-lokatur spontaneament mill-inkwilin. Dan il-fatt ma jagħti ebda dritt ta' ritenzjoni lill-lokatur; għax ma hix possibbli l-figura tal-obligazzjoni naturali meta hemm l-obligu predit tar-rifużjoni mpost b'liġi.

Il-Qorti—Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biha l-attur, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, billi l-attur jikri minn għand il-konvenut il-post Parish Street, no. 16, Każal Dingli; u billi kien iħallas bħala kera s-somma ta' £15 fis-sena, u dan mit-18 ta' Settembru 1948; u billi deher lill-attur li kien qiegħed iħallas kera bil-bosta iżjed minn dak li huwa xieraq; u billi għal dan l-iskop l-attur adixxa l-Board li Jirregola l-Kera; u billi l-Board, b'sentenza tas-27 ta' Ottubru 1954 (dok. A), stabbilixxa l-kera għal £5 fis-sena mill-ewwel skadenza wara xahar minn notifika tar-rikors quddiem il-Board tal-Kera, u jekk il-kirja saret wara l-1 ta' Ottubru 1944, ir-riduzzjoni jkollha effett mill-bidu tal kirja; u billi jirriżulta li l-kirja saret wara l-ewwel ta' Ottubru 1944, u għalhekk ir-riduzzjoni għandha effett mill-bidu tal-kirja, li saret fix-xahar ta' Settembru 1948; u billi għal din ir-raġuni l-konvenut hu tenut jirrifondi lill-attur is-somma ta' £65, somma mħallsa żejda lill-konvenut mill-attur, kif jirriżulta mill-prospett (dok. B); talab li l-konvenut, għar-raġunijiet fuq imsemmija, jiġi kundannat iħallas lill-attur is-somma ta' £65, somma mħallsa żejda mill-attur lill-konvenut mit-18 ta' Settmebru 1948 sad-data tad-deċiżjoni tal-Board li Jirregola l-Kera fuq imsemmija; bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-16 ta' Diċembru 1955, li biha ġiet milqugħa t-talba, bl-ispejjeż; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi mill-provi rriżulta li l-lokazzjoni tal-fond deskritt fiċ-ċitazzjoni bdiet fil-15 ta' Awissu 1948, bil-kera ta' £10 fis-sena, li mbgħad sar £15 fis-sena malli l-attur kellu f'idejh il-kumditajiet kollha lilu mikrija. In segwitu, il-kontendenti kellhom kwistjoni bejniethom, u l-attur adixxa l-Board li Jerregola l-Kera sabiex ikun stabbilit il-kera ġust.

B'sentenza tas-27 ta' Ottubru 1954 dak il-Board stabbilixxa l-kera ta' £5 fis-sena mill-ewwel skadenza wara xahar minn notifika tar-rikors, imma, jekk il-kirja saret wara l-ewwel ta' Ottubru 1944, ir-riduzzjoni jkollha effett mill-bidu tal-kirja; u billi sal-21 ta' Awissu 1954 l-attur kien ħallas lill-konvenut l-ammont komplessiv ta' £100 bħala kera, mentri skond id-deċiżjoni tal-Board kellu jħallas biss £35, talab ir-rifużjoni tal-eċċess minnu mħallas;

Illi dan l-eċċess huwa, skond il-liġi, rifondibbli (art. 7 Ord. XVI tal-1944);

Illi xejn ma jiswa, kif issottometta d-difensur tal-konvenut fid-dibattiment orali, illi l-attur ħalla jgħaddu sebgħa snin qabel ma talab ir-rifużjoni tal-kera; għaliex l-azzjoni tkun preskritta bil-mogħdija ta' sena mill-jum tat-tmiem tal-kirja (art. 10 Ord. ċit.), u din is-sena ma kienetx għaddiet meta saret dina l-kawża;

Illi ebda kontestazzjoni ma saret rigward l-eżattezza tal-ammont mitlub;

Rat in-nota tal-appell tal-konvent, li biha dan appella mis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tas-16 ta' Diċembru, 1955;

Rat il-petizzjoni tal-konvenut appellant, li biha dan talab ir-revoka tas-sentenza fuq imsemmija tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur;

Rat in-nota tal-konvenut appellant, li biha ġiet korretta l-petizzjoni, billi ġiet miżjuda t-talba għaċ-ċaħda tat-talba tal-attur;

Illi l-Board li Jirregola l-Kera, b'sentenza tas-27 ta' Ottubru 1954, stabbilixxa l-kera xieraq tal-fond in kwistjoni bir-rata ta' £5 fis-sena, b'effett retroattiv sa mill-bidu tal-kirja. Qabel dik is-sentenza, il-kera miftiehem bejn il-partijiet kien bi £15 fis-sena; u peress li l-kirja kienet saret f'Settembru 1948, u l-kera tħallas bil-£15 fis-sena, skond l-art. 7 tal-Ordinanza XVI tal-1944 hemm lok għar-rifużjoni tal-eċċess da parti tal-konvenut lill-attur. Il-fatt li r-rata ta' £15 kera fis-sena kienet ġiet offerta mill-attur spontaneament ma jagħtix lill-konvenut ebda dritt ta' ritenzjoni; għax mhix possibbli l-figura tal-obligazzjoni naturali meta hemm l-obligu preċiż tar-rifużjoni mpost

mill-liġi. u l-lum hemm is-sentenza tal-Board li tifforma "res judicata", b'effett espressament retroattiv. Lanqas ma tiswa l-allegata konsiderazzjoni miġjuba l-quddiem mill-appellant, li l-konvenut kien qiegħed jokkupa b'xejn kamra u remissa; għax l-appellant stess xehed li huwa kien taħom lill-konvenut biex jużahom b'xejn b'karità (fol. 19) Jekk dawk l-ambjenti ma kienux inklużi fil-kirja, l-eċċess rifondibbli ma jirrigwardahomx. Mill-banda l-oħra, jekk qatt dawk l-istess ambjenti kienu nklużi fil-kirja li fuqha ġie stabbilit il-kera xieraq, allura ebda kwistjoni ma tista' tinqala' fuqhom, għax tiġi milquta mill-ġudikat tal-Board;

Għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk tal-Ewwel Qorti; il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellant.