31 ta' Jannar, 1945.
Imħallef :
L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.

Carmela Ellul *versus* **Francesco Morales**

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Ambjenti Godda — Alterazzjonijiet fil-Fond — Art.8 ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931.

Il-dispożizzjoni tal-Liġi tal-Kera ta' l-1931 li tgħid illi l-lokatur ma jistax jitlob awment tal-kera mingħajr il-permess tal-Board tal-Kera meta huwa jagħmel xi alterazzjonijiet fil-fond, hija ntiża biex timpedixxi kwalunkwe eluzjoni tal-lokatur li jippretendi li jieħu pussess tal-fond għax irid jagħmel xi alterazzjonijiet jew xi zogħol fih; u mhux applikabili għall-każijiet fejn l-inkwilin ikun irid xi kamra oħra jew iżjed mal-fond li għandu, u s-sid jikkuntentah billi jikkomunikalu dik il-kamra jew kmamar ma' dak il-fond.

Għal dawn l-ambbjenti ġodda s-sid ma kellux bżonn il-permess tal-Board biex jawmenta l-kera tal-fond kollu qabel ma ħarġet il-liġi tal-Kera ta' l-1944, għax għal dawn l-ambjenti ġodda kien hemm kirja ġdida, salva l-applikazzjoni tal-Liġi ta' l-1944 anki għal dawn l-ambjenti ġodda wara l-promulgazzjoni ta' dik il-liġi dwar il-fissazzjoni tal-"fair rent" ta' dawk l-ambjenti.

Il-Qorti — Rat it-talba ta' l-attriċi quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta għall-kundanna tal-konvenut għall-iżgumbrament mill-post 21, Addolorata Street, Birżebbuġa, peress illi huwa moruż fil-kera, u biex iħallas bħala danni, li ma jeċċedux il-kompetenza ta' l-Ewwel Qorti l-kera kalkulat bi £3. 10. 0 kull tliet xhur li jkun dovut mill-1 ta' Settembru sa l-iżgumbrament; bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti fuq imsemmija fid-29 ta' Diċembru 1944, fejn ġie deċiż li l-attriċi ma setgħetx tagħmel l-ebda awment in konsegwenza ta' l-alterazzjonijiet li għamlet, peress illi dak l-awment ma kienx sanzjonat mill-Board, u għalhekk ċaħdet it-talba ta' l-attriċi bl-ispejjeż, salva kwalunkwe azzjoni oħra skond il-liġi; wara li kkunsidrat;

Illi l-konvenut kera bit-£12 fis-sena, però bil-patt li sa-

kemm nidum il-gwerra jħallas £10 fis-sena; illi wara certu żmien l-attriċi riedet il-ħlas bit-£12, u effettivament beda jħallas hekk; illi d-diskrepanza bejn il-partijiet qiegħda illi hija żiedet £2 oħra meta tagħtu kamra żejda, mentri huwa qal li ħallas £12 peress illi żiedet kamra; illi anki jekk tkun aċċettata l-versjoni ta' l-attriċi, ikun dejjem veru illi hija awmentat il-kera mingħajr ma ħadet il-permess tal-Board, anki fiż-żieda tal-kera tal-kamra, peress illi dik taqa' taħt id-dispożizzjoni ta 'l-art. 4 ta' l-Ord. XXI ta' l-1931, u taħt l-art. 6 u 8 peress illi dik tkun alterazzjoni;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attriċi u ċ-ċitazzjoni tagħha fejn talbet ir-revoka ta' dik is-sentenza bl-ispejjeż;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi l-versjoni li tat l-appellanti fix-xhieda tagħha hija illi l-kera kien ta' £8 bħala ħaga provviżorja, u mbagħad meta deħrilha li l-perikolu għadda, riedet £12 kif il-kera kien qabel, u l-appellat beda jħallas b'dik ir-rata u effettivament ħallas għal darbtejn; f'Marzu li għadda huwa ried kamra oħra u hija kkomunikatlu kamra minn post adjaċenti tagħha, u għal-dik ftehmu £2 oħra. Iżda l-appellat irrifjuta jħallas għax qal illi s-somma ta' £12 kienet qiegħda tikkomprendi l-kera anki tal-kamra;

Tikkunsidra;

Illi bejn dawk iż-żewġ versjonijiet skond ir-riżultanzi proċesswali hija iżjed aċċettabili dik ta' l-appellanti; u allura tiġi l-kwistjoni prospettata mis-sentenza ta' l-Ewwel Qorti, jekk l-appellanti setgħetx tawmenta l-kera ta' £2 għall-kamra li żiedet mingħajr ma ħadu permess tal-Board tal-Kera;

Tikkunsidra;

Illi din il-Qorti ma taqbelx ma' l-interpretazzjoni li l-Ewwel Qorti tat lill-art. 8 ta' l-Ord. fuq imsemmija, fis-sens illi l-kamra li l-appellanti kienet żiedet taqa' taħt id-dizzjoni ta' dak l-artikolu "should the lessor wish to increase the value of the premises by works or alterations to be carried out at the termination of the lease, he must apply to the Board". Dik id-dispożizzjoni kienet intiża biex timpedixxi kwalunkwe elu-

żjoni tal-lokatur illi jippretendi li jieħu f'dejh il-post għax ikun irid jagħmel xogħol jew alterazzjonijiet fil-post, u allura biex jagħmel hekk irid il-permess tal-Board, li jeżamina x'inhu dak ix-xogħol u l-inkwilin ikunx jista' joqgħod jew le fil-post, u fl-aħħarnett, wara li x-xogħol ikun lest, il-Board jara x'awment ħaqqu l-post. Għall-kuntrarju, meta inkwilin jitlob kamra jew kmamar oħra lis-sid, u dan ikun jista' jikkuntentah billi jikkomunikalu ambjenti oħra li jkollu adjaċenti, ikun każ wisq divers, għax allura tkun qiegħda ssir lokazzjoni ġdida għal dawk l-ambjenti ġodda li jiġu hekk miżjuda. Għal dawn l-ambjenti ġodda, kif għal kwalunkwe post illi s-sid jikri fil-bidu, ma kellux bżonn, skond kif kienet il-liġi qabel, il-permess tal-Board, u għalhekk il-ftehim bejn il-partijiet kien biżżejjed. Fil-fatt huma ftehmu illi l-kera tal-kamra ġdida miżjuda kellu jkun ta' £2;

Tikkunsidra;

Illi għalhekk il-kera li l-konvenut għandu jħallas sakemm ġiet promulgata l-liġi l-ġdida tal-kera, Ord. XVI ta' l-1944, huwa ta' £14 fis-sena, u għalhekk id-depożitu li l-appellat għamel mhux *validu* għax *huwa a bażi ta'* £12 fis-sena. Però taħt iċ-ċirkustanzi ma jistax jingħad illi t-talba għall-iżgumbrament hija bażata, għax evidentement kien hemm ekwivoku bejn il-partijiet u għalhekk il-konvenut għandu jkollu l-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora;

Tikkunsidra;

Illi għall-perijodu sussegwenti għall-promulgazzjoni tal-liġi l-ġdida, la *darba* l-*inkwilin qiegħed* jikkontrasta dak il-kera, l-appellanti bħala sid ma tistax teżiġieh, iżda għandha tirrikorri quddiem il-Board biex ikun fissat il-kera illi l-post kellu ħaqqu skond il-liġi;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tilqa' l-appell ta' l-attriċi fis-sens hawn miġjub; tiddikjara illi l-kera tal-post fuq imsemmi, inkluża l-kamra li ġiet *miżjuda*, kien ta' £14 fis-sena sakemm daħlet il-liġi ġdida Ordinanza XVI ta' l-1944, u għalhekk tikkundanna lill-konvenut iħallas is-somma korrispondenti għall-kera mill-1 ta' Settembru 1944 sat-2 ta' Ottubru 1944, fl-ammont ta' £1. 4. 1.

salv id-dritt ta' l-appellanti li tirrikorri quddiem il-Board tal-Kera għall-fissazzjoni tal-kera mit-2 ta' Ottubru 1944 'il quddiem;

Tilqa' t-talba għall-iżgumbrament kontra il-darba l-appellat fi żmien sitt ijiem ma jħallasx is-somma fuq indikata ta' £1. 4. 1;

Il-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi jitħallsu in kwantu għal ¼ mill-attriċi appellanti, u ¾ mill-konvenut appellat. U f'dan is-sens tirriforma s-sentenza li minnha hemm appell.