28 ta' Jannar, 1949.

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. D. L.A. Camilleri, LL.D.

Frank Camilleri ne. *versus* Wing Commdr. **Philip** Morgan, R.A.F.

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Morożità ta' l-Inkwilin — Art. 10 Kap. 109.

F'materja ta' morożità ta' l-inkwilin fil-ħlas tal-kera l-ġudikant ma għandux jieħu atteġġjament assolut, fis-sens li meta jivverifika ruħu l-fatt li l-inkwilin ma ħallasx puntwalment il-kera ta' żewġ skadenzi, għandu ta' bil-fors jilqa' t-talba tal-lokatur biex ma jġeddidx il-kirja.

Il-liġi mhix intiża biex tagħti pretest lil lokatur biex jirrexindi l-kuntratt tal-kirja, imma biss biex tissalvagwardah fil-ħlas tal-kera. U għalhekk meta jkun hemm ċirkustanzi li jiġġustifikaw l-atteġġjament ta' l-inkwilin fin-nuqqas tiegħu li josserva l-obligi tiegħu skond il-liġi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tiegħu biex tiġi lilu mġedda l-lokazzjoni.

Il-Qorti — Rat ir-irkors 1332/48 quddiem il-Board li jirregola l-Kera, li bih ir-rikorrent talab biex jerġa' jieħu taħt idejh

il-Villa Wardija, Wardija, mikrija lill-intimat ammobilità bil-kera ta' £30 fix-xahar, għax dan, avvolja nterpellat biex iħallas l-iskadenzi tal-1 ta' Lulju u tal-1 ta' Awissu 1948 (dok. A u B), ma ħallashomx, u għalhekk naqas fil-puntwalità tal-ħlas tal-kera;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Board tal-20 ta' Ottubru 1948 li biha ċaħad it-talba mingħajr taxxa, id-dritt tar-Reġistru jitħallas mill-partijiet nofs kull wieħed; wara li l-Board ikkunsidra;

Li l-allegazzjoni ta' l-intimat li kien jippreġudika ruħu fir-rikors li kien għamel għall-fissazzjoni tal-kera xieraq tal-fond ammobilit, kieku ħallas il-kera bir-rata li kienet miftehma, ma għandha ebda fondament; għax jekk is-sentenza fuq dak ir-rikors ikollha effett retroattiv, il-kerrej jinħoloqlu kreditu għal dak li seta' jkun ħallas żejjed, kreditu rikuperabili, barra milli bil-mezzi ordinarji, anki bil-mezz speċjali li jissoddisfah billi jżommu mill-iskadenzi ta' wara d-deċiżjoni li tiffissa l-kera xieraq. L-allegazzjoni l-oħra li r-rikorrent talab il-kera mingħajr ma qal li huwa dispost jaċċetta l-kera kondizzjonalment hija aktar u aktar insostenibili, għax is-sentenza li jkollha effett retroattiv tirregola r-rapporti ta' kreditu u debitu tal-kera rispettiv tal-partijiet, anki jekk ma tkunx ġiet magħmula ebda riżerva mill-partijiet. L-allegazzjoni l-oħra li r-rikorrent ma setax jitlob il-ħlas tal-kera, imma seta' biss jitlob li jkun kawtelat għal dan il-ħlas, hija asserzjoni gratuwita li l-Board ma hux sejjer jikkommenta fuqha, għax talba għal ħlas ta' kera mhijex, u ma tistax qatt tkun, ta' kompetenza tiegħu;

Li l-allegazzjoni ta' l-intimat li hu, per mezz ta' l-avukat tiegħu, kien qiegħed jara jasalx għal ftehim mar-rikorrent dwar il-meritu tar-rikors l-ieħor, timmerita iżjed studju; imma lanqas hija sostenibili, għar-raġuni li r-rikorrent interpella lill-intimat għall-ħlas ta' l-iskadenza tal-1 ta' Lulju 1948 b'ittra tas-26 ta' Lulju 1948, riċevuta fis-27 ta' l-istess xahar, u reġa' nterpellah għall-ħlas ta' l-iskadenza tal-1 ta' Awissu 1948 b'ittra tat-2 ta' dak ix-xahar riċevuta dak in-nhar stess; waqt li l-avukat tiegħu kiteb lill-konsulent tar-rikorrent fit-18 ta' Awissu 1948, jiġifieri wara li kienu għaddew ħmistax-il ġurnata minn

mindu l-intimat kien ġie interpellat it-tieni darba għall-ewwel u għat-tieni skadenza dovuti. Huwa veru li l-intimat, mill-korrispondenza eżibita, jirriżulta li kien inkariga lill-avukat tiegħu anki qabel kitiblu l-ittra tat-3 ta' Awissu 1948, biex jara jasalx fi transazzjoni dwar l-ammont tal-kera, imma dawna huma rapporti bejn klijent u l-konsulent tiegħu, u lis-sid ma jinteressawhx sakemm ma jkunx irċieva fil-fatt il-proposta. Fi ftit kliem l-allegazzjoni tal-pendenza tat-transazzjoni ma tiġġovax lill-intimat, għax dik il-proposta saret fi żmien meta, kieku l-intimat kellu jinkorri fis-sanzjonijiet tal-liġi, kien ikun ġa inkorra fihom;

Li dwar l-allegazzjoni ta' l-intimat li huwa ma ħallasx il-kera taż-żewġ skadenzi indikati fir-rikors għax il-'quantum' tal-kera xieraq kien jifforma l-meritu tar-rikors tiegħu pendenti quddiem dan il-Board, u li għalhekk huwa ma hux moruż fis-sens tal-liġi, għandu jiġi kunsidrat;

Li min-naħa tar-rikorrent il-pretensjoni hi li l-intimat huwa debitur ta' żewġ skadenzi, li ġie interpellat darbtejn għal dawk l-iskadenzi, u li l-intimat ma ħallasx dawk iż-żewġ skadenzi fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-interpellazzjoni; u allura hu għandu d-dritt li jitlob, u l-Board għandu jagħtih, il-permess biex ma jġeddidx il-kirja. Ir-rikorrent jirritjeni li l-Board għandu jieħu atteġġjament assolut, fis-sens li ma għandux jikkunsidra ebda kwistjoni oħra, barra milli jivverifika jekk hemmx iċ-ċirkustanzi indikati f'section 10 tal-Kap. 109 Ed. Riv. Liġijiet ta' Malta;

Li l-Board ma jidhirlux li għandu jieħu dan l-atteġġjament assolut, u jagħmel tiegħu l-kliem tas-sentenza erudita ċitata mill-intimat fil-verbal tal-5 ta' Ottubru 1948. Il-Board, allura presjedut mill-Onor. Imħallef Dr. William Harding, B.Litt., LL.D., hekk esprima ruħu: "That in the opinion of the Board, both the letter and the underlying spirit of the law, is against plaintiff's contention, for the following reasons:— 1. In the provision afore quoted (now section 10, Chap. 109), the word "due" is of great importance in the 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........... The failure to pay, therefore, must be in respect of the rent that is "due". In the present case, the contention of defendant is exactly that of holding that the rent is not due in the amount claimed........... Defendant's refusal to pay was not therefore a refusal "sic et simpliciter", as evidently required by law; but a refusal connected with a more or less reasonable contention regarding the amount due. In other words, defendant was not, in terms of law, a tenant who refused to pay the rent "due", but a tenant who contended that the rent, although due, was not, however, due in that amount, which is a different case altogether; 2. The letter of the law is borne out by the spirit thereof, to which, of course, great importance is to be attached in the correct interpretation of the laws, according to the maxim "non mens verbis sed verba menti servire debent"........... the spirit of the law was undoubtedly to rid the landlord of an undesirable tenant, as well as to deprive from the benefits of the Rent Restriction Act a tenant who did not deserve the law's protection by his unwillingness to carry out his undertakings";

Li l-analoġija bejn il-każ deċiż bis-sentenza tal-20 ta' Diċembru u l-każ tal-lum hija manifesta. Fil-każ ta' l-ewwel kien hemm kwistjoni fuq il-"quantum" tal-kera, u fil-każ tal-lum mhux talli hemm l-istess kwistjoni tal-"quantum", iżda hemm proċeduri quddiem dan l-istess Board għall-fissazzjoni ta' dak il-"quantum". B'dan ma jridx jingħad li l-intimat kien intitolat ma jħallasx; imma jrid jingħad biss li la darba r-rikors għall-fissazzjoni tal-kera xieraq kien ġie preżentat qabel Lulju 1948, u la darba kull riduzzjoni eventwali kellha jkollha effett mill-ewwel skadenza wara l-preżentata tar-rikors, iżjed u iżjed li "prima facie" l-kera ta' £30 fix-xahar jidher li jeċċedi l-kera xieraq skond il-liġi, il-kwistjoni tal-"quantum" kienet teżisti, bħal ma kienet teżisti fil-każ ċitat mill-intimat. U anki jekk il-kerrej ma kienx intitolat li ma jħallasx, in-nuqqas tiegħu li ma ħallasx ma jirrendihx moruż skond il-liġi, għax il-kera pretiż mill-attur hemm dubju serju, jew aħjar probabilità kbira, li ma jkunx "due" fl-interezza tiegħu. Anki f'dana l-każ ċitat, ma jidherx li hemm dubju fuq

is-solvibilità ta' l-istimat; u f'dan il-każ, bħall-ieħor, tirrikorri l-preokkupazzjoni ta' l-intimat fuq il-kera skadut, tant li fl-ittra li kiteb lill-avukat tiegħu fi-13 ta' Awissu 1948, u avvolja kien ġie konsultat, tajjeb jew ħażin, li ma jħallasx, wara ż-żewġ ittri interpellatorji li kien irċieva reġa' staqsa x'kienet l-aħjar ħaġa li għandu jagħmel u kienx dan l-avukat tiegħu rċieva risposta fuq l-offerta li hu kien taħt l-impressjoni li kienet ġiet kommunikata lis-sid. Fil-fatt imbagħad, il-kera, wara li kien sar dan ir-rikors, ġie mħallas "in toto"—osservazzjoni li qiegħda ssir mhux għax b'daqshekk il-kerrej seta' jissana l-poż:zz,ini ħażina li kien fiha, imma għax turi iżjed li ma kienx rifjut li jħallas "sic et simpliciter" imma "a withholding of payment" għax il-kwistjoni kienet fuq kemm sejjer jiġi fissat il-kera xieraq;

Li fl-aħħarnett għandu jiġi osservat, in subordine għal dak li ntqal fuq, li l-intimat jidher li aġixxa "in all good faith", u l-ekwità għandha jkollha l-parti tagħha fl-interpretazzjoni tal-liġijiet ("in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit"—L. 90 Dig. L. 17); u li l-fatt li l-intimat ipprevalixxa ruħu mill-liġi biex jottjeni reviżjoni tal-kera, li "prima facie" jidher eżorbitanti, ma għandux jgħin indebitament lil lokatur biex isib mezz jeħles minnu;

Rat ir-rikors tar-rikorrent fejn talab li s-sentenza tal-Board tiġi revokata, billi tiġi akkolta d-domanda tiegħu; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi in vista tar-rinunzja għall-appell rigward il-meritu, tosserva fuq il-kap ta' l-ispejjeż;

Illi ma hemmx kwistjoni li għal żewġ skadenzi l-intimat ma kienx puntwal fil-pagament tal-kera ta' Villa Wardija. Il-pont kif prospettat quddiem dina l-Qorti huwa jekk il-ġudikant għandux ikollu atteġġjament assolut, fis-sens li għandu jivverifika biss jekk il-kerrej ħallasx puntwalment il-kera jew ma' tul il-ħmistax-il ġurnata wara li kien mitlub jagħmel hekk, jew hemmx ċirkustanzi li jiġġustifikaw l-atteġġjament tiegħu fin-nuqqas ta' l-osservanza tal-kondizzjonijiet imposti fis-sezzjoni 10 Kap. 109;

Fil-każ taħt eżami jiġi rilevat li l-intimat kien qiegħed iħallas bħala kera £30 fix-xahar ta' dar "furnished"; u peress li huwa kien deherlu li dan il-kera, vwoldiri £360 fis-sena, kien eżaġerat, huwa kien ħa l-passi neċessarji quddiem il-Board għar-riduzzjoni tal-kera. Ma' tul ix-xahrejn li huwa ma kienx puntwali huwa deherlu, kif "prima facie" jidher, li l-ammont kollu ta' £30 ma kienx dovut, speċjalment meta huwa kien immanifesta dan il-ħsieb per mezz ta' proċeduri li huwa kien inizja quddiem il-Board. Lanqas ma jidher mit-trattativi magħmula bejn id-difensuri tal-kontendenti għal transazzjoni, li l-intimat ma kienx ansjus li jħallas, partikolarment meta jiġi kunsidrat il-fatt li huwa persuna solvibili;

Li tajjeb irritjena l-Board li s-sezzjoni tal-Kap. 109 mhix intiża biex tagħti pretest lil lokatur biex jista' jirrexindi kuntratt, imma biss biex jissalvagwardah fil-ħlas tal-kera;

Għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk tal-Board, li huma adottati, tastjeni ruħha milli tieħu konjizzjoni ta' l-appell rigward il-meritu, u tirrespinġi l-appell tar-rikorrent fuq il-kap ta' l-ispejjeż; bl-ispejjeż kontra tiegħu.