16 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.

Bryan Longfellow et. *versus* Francis Camilleri

Lokazzjoni — Board tal-Kera — "Fair Rent" — "Furnished House" — "Short Lease" — Art. 2 u 8 ta' l-Ordinanza XVI ta' l-1944.

Id-dispożizzjonijiet ta' l-Ord. XVI ta' l-1944 huma applikabili għal kwalunkwe dar mikrija bl-għamara, u f'kull każ l-inkwilin għandu d-dritt jagixxi għar-riduzzjoni tal-kera jew biex jiġi stabbilit il-"fair rent". L-idea tar-"Short Lease" taħt dik l-Ordinanza mhix aktar aċċettabili.

Id-dispożizzjonijiet ta' l-imsemmija Ordinanza huma wkoll applikabili għal kull każ, anki għal dawk fejn il-kera jeċċedi £40 fis-sena.

Jekk ir-rikors ma jkunx fih speċifikazzjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja, imma d-domanda tkun biss biex jiġi stabbilit il-kera xieraq, ma hemmx irritwalità tar-rikors

Il-kriterji tal-"fair rent" fil-każ ta' djar ammobiliti huwa dak li jiġi stabbilit il-kera tal-"bare premises" għalih u l-kera tal-għamara għaliha, skond il-kriterji ta' l-Ord. XVI ta' l-1944.

Il-Qorti, — Rat ir-rikors nru. 591 ta' l-1946 preżentat mill-imsemmi Longfellow quddiem il-Board li jirregola l-Kera, biex jiġi fissat il-kera xieraq tal-Flat nru. 11 tal-Block Nru. 2, Tignè Mansions, u l-kera xieraq tal-għamara li hemm fih — flat u għamara li huma jallegaw li qegħdin jikru minn għand l-intimat bil-kera komplessiv ta' £156 fis-sena, jitħallas bix-xahar bil-quddiem;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Board tat-30 ta' Settembru 1946, fejn

il-Board ipprovda t-talba fir-rapporti bejn *ir-rikorrenti* Bryan Longfellow bħala *uniku kerrej* tal-fond ammobilit kollu, u l-intimat bħala lokatur, billi jistabbilixxi l-kera xieraq tal-Flat *kif inhu* ammobilit f'£61. 4. 0, jiġifieri kwantu għal £48 għal "bare premises" u kwantu għal £13. 4. 0 għal-għamara, b'effett mill-ewwel ta' Mejju 1946, *ċjoè* l-ewwel skadenza wara l-preżentata tar-rikors, jitħallas bix-xahar bil-quddiem, riparazzjonijiet interni ordinarji biss *għall-inkwilin*, *bid-dritt* għar-rifużjoni favur ir-rikorrent Longfellow għal kwalunkwe *eċċess* ta' kera li seta' ħallas mill-1 ta' Mejju 1946, kif intqal fuq, *u naturalment* b'*riżerva* favur l-*intimat* ta' kwalunkwe dritt li jista' jikkompetilu għal xi ħsara li setgħet ġiet ikkaġunata *fil-fond* jew *fl*-għamara li għaliha huwa responsabili r-rikorrent Longfellow skond il-liġi; id-dritt ta' l-espert, li għandu jitħallas qabel kollox, jibqa' *fissat* għal £2 barra d-dritt tiegħu għall-attendenza quddiem il-Board fis-seduta tat-23 ta' Settembru 1946, u barra mill-ispejjeż; u fl-aħħarnett, wara li ħa in konsiderazzjoni l-lungaġġini *tal-proċediment* imħabba n-numru ta' eċċezzjonijiet preliminari u l-eżitu tagħhom, kif *jirriżulta* mill-parti dispożitiva ta' dina d-deċiżjoni, u d-dispożizzjoni ta' l-art. 8 (4) ta' l-Ordinanza XVI ta' l-1944 u ċ-ċirkustanzi *l-oħra tal-każ*, jordna illi l-ispejjeż kollha jitħallsu nofs mir-rikorrenti u nofs mill-intimat............; wara li l-Board ikkunsidra;

***Omissis*;**

Fil-meritu;

Li mhuwiex *kriterju li* għandu jsegwi l-Board fil-fissazzjoni tal-kera, sija tal-"bare premises" u sija wkoll tal-għamara, la l-konsiderazzjoni kemm *huwa* l-kera li qiegħed iħallas l-intimat tal-"bare premises" lis-sid, u lanqas il-kera li qiegħed iħallas tal-mobbli li bih huwa qiegħed jammobilixxi l-*fond*. *Fir-rigward* bejn il-kerrej u l-lokatur il-kera xieraq tal-"bare premises" għandu jkun dak stabbilit mill-liġi skond id-*dispożizzjoni* ta' l-art. 2 (1) ta' l-Ordinanza XVI tal-1944, u l-kera xieraq tal-għamara għandu jkun dak stabbilit mill-istess Ordinanza fl-art. 8;

Rat ir-rikors ta' l-intimat fejn talab illi s-sentenz

Board tiġi riformata billi tkun revokata fejn irrespinġiet l-eċċezzjonijiet ta' l-inkompetenza u ta' *irritwalità tar-rikors u* fejn akkoljiet it-talba u stabbiliet il-kera għal £61. 4. 0 fis-sena bil-modalitajiet fuq speċifikati, u fejn ikkundannat lill-esponent iħallas nofs l-ispejjeż tal-kawża, u tiġi konfermata fil-kumplament; u minflok jiġu akkolti l-eċċezzjonijiet ta' l-esponent u tiġi respinta d-domanda ta' l-attur Longfellow;

Ikkunsidrat;

Illi l-aggravji ta' l-appellant jikkonsistu filli l-Board (1) irriġetta l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza għaliex l-oġġett tal-kawża huwa "short lease", kif ukoll għaliex il-kera jeċċedi £40 fis-sena; (2) irriġetta l-eċċezzjoni ta' l-irritwalità tar-rikors fuq il-motiv li fih ma jidhrux speċifikati l-kondizzjonijiet kollha tal-lokazzjoni; (3) laqa' t-talba u naqqas il-kera minn £156 għal £61. 4. 0;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Fuq l-ewwel eċċezzjoni ta' l-inkompetenza għaliex l-oġġett tal-kawża huwa "short lease", illi qabel ma saret l-iskrittura bejn ir-rikorrent u l-intimat, li ġġib id-data tas-26 ta' Diċembru 1946, Longfellow kien diġà qiegħed jokkupa l-post mal-kerrej l-ieħor Page, meta l-liġi tat il-permess illimitat tas-sullokazzjoni. Fl-istess skrittura hemm terminu stabbilit, u għalhekk l-idea ta' "short lease" teżula għal kollox. Lanqas ma jista' jiġi eskluż li l-art. 8 ta' l-Ordinanza XVI tal-1944 igħid espressament li "the provisions contained in this Ordinance shall apply to any dwelling house let furnished", u li l-inkwilin għandu dejjem id-dritt li jaġixxi għar-riduzzjoni tal-kera, sija jekk il-"lease" huwa qasir jew altrimenti — ħaġa li huwa mhux dejjem kellu taħt l-Ordinanza XXI tal-1931;

Lanqas il-motiv l-ieħor ta' l-intimat ma huwa sostenibili. li peress illi l-kera huwa aktar minn £40 il-lokazzjoni li tifforma oġġett ta' din il-kawża hija eskluża mill-operazzjoni ta' l-Ordinanza XXI tal-1931. L-Ordinanza tal-1944 tawtorizza lill-inkwilin f'kull każ li jitlob li jiġi ffissat il-"fair rent";

Rigward *l-eċċezzjoni tan-nullità tar-rikors* għaliex huwa

irritwali, jiġi osservat li d-domanda hija intiża biex jiġi fissat il-"fair rent", u mhux biex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda tal-lokazzjoni; għalhekk l-artikoli 28 u 26 ta' l-Ordinanza tal-1931 mhumiex applikabili;

Rigward il-meritu, dina l-Qorti taqbel mal-Board għarrigward tal-metodu kif għandu jiġi ffissat il-kera, u tagħmel tagħha l-istess raġunijiet tal-Board;

Għal dawn ir-raġunijiet, tirrespingi l-appell ta' l-intimat u tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Board fit-30 ta' Settembru 1946, bl-ispejjeż kontra l-intimat; salva kwalunkwe azzjoni ta' l-appellant kontra l-lokatur tiegħu, jekk u kif trid il-liġi.