10 ta' Marzu, 1952.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Dr. L.A. Camilleri, LL.D., *A/President*;
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.
L-Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Kanoniku Teżorier Lorenzo Micallef et. *versus* Carmelo Zahra

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Morożità.

Il-fatt li l-kera ma jkunx gie fissat mill-Board tal-Kera ma jinfluwixxix fuq il-kwistjoni tal-morożità fil-ħlas tal-kera, li fuqha l-lokatur jibbaża d-domanda tiegħu għar-ripreża tal-pussess tal-fond.

Għaldaqstant l-inkwilin, li jiġi azzjonat biex jiżgombra l-fond minħabba morożità tiegħu fil-ħlas tal-kera, ma jistax isostni li ma kienx hemm morożità billi dik il-morożità tista' tiġi eskluża jekk

il-kera jiġi fissat mill-imsemmi Board u dan jistabbilih f'ammont inferjuri għal dak miftiehem bejn il-partijiet.

Il-Qorti, — Rat ir-rikors quddiem il-Board li jirregola l-Kera, fejn l-imsemmi Reverendu Kanoniku Teżorier Lorenzo Micallef u Beatrice mart Luigi Hyzler talbu biex jerġgħu jieħdu taħt idejhom id-dar nru. 42, West Street, Valletta, il-għaliex l-intimat baqa' moruż fil-ħlas tal-kera fis-sens tal-liġi;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Board, li biha ġiet milqugħa t-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjeż; wara li ġie kkunsidrat;

Illi kien irriżulta li l-intimat naqas milli jħallas iżjed minn żewġ skadenzi fi żmien ħmistax-il ġurnata wara li kien ġie mitlub biex iħallas per mezz ta' iżjed minn żewġ intimazzjonijiet;

Illi l-fatt li l-kera ma ġiex iffissat mill-istess Board, għall-fini tat-talba, ma jistax ikollu influwenza fuq il-meritu tal-moroż:tà;

Rat ir-rikors ta' l-intimat, li bih interpona appell lil din il-Qorti kontra d-deċiżjoni fuq indikata, fuq il-motiv li l-kera ma kienx ġie stabbilit mill-Board, u lanqas ma huwa regolat in bażi ta' dak indikat fl-Uffiċċju tal-Land Valuation, li kien iffissah fis-somma ta' £16 fis-sena, mentri l-kera tal-lum huwa £18 fis-sena, u għalhekk ma jistax jingħad jekk, in bażi għall-kera attwali, hux moruż jew le, għaliex huwa ħallas ir-rata ta' l-ewwel tliet xhur u kien baqgħalu jħallas ir-rata ta' żewġ skadenzi, u jekk il-kera jiġi stabbilit f'somma inferjuri għal dik attwali ma jkunx jista' jingħad li naqas fil-puntwalità ta' żewġ skadenzi; u kwindi talab li d-deċiżjoni fuq indikata tiġi revokata, billi tiġi miċħuda t-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi mill-provi li saru quddiem il-Board jirriżulta li l-intimat baqa' moruż fil-ħlas ta' iżjed minn żewġ skadenzi tal-kera fi żmien ta' ħmistax-il ġurnata wara li kien ġie mitlub biex iħallas per mezz ta' iżjed minn żewġ intimazzjonijiet;

Illi, però, l-intimat jippretendi illi, anki jekk huwa naqas iħallas aktar minn żewġ skadenzi kalkulati in bażi għall-kera miftiehem, b'dana kollu ma jistax jingħad illi hu mo-

ruż f'aktar minn żewġ skadenzi tal-kera, għar-raġuni illi, ladarba l-kera ma ġiex stabbilit mill-Board, u lanqas ma ġie determinat kif jinsab reġistrat fil-Land Valuation Office, jista' jagħti l-każ — huwa jgħid — illi l-kera mitlieħem huwa ogħla minn dak li bih il-fond kien jinkera fil-31 ta' Marzu 1939, u allura jista' wkoll jagħti l-każ illi huwa ma jiġix misjub moruż f'aktar minn żewġ skadenzi kalkulati in bażi għall-kera xieraq determinat mill-Board jew fissat in bażi għal dak li jinsab reġistrat fl-uffiċċju fuq imsemmi. L-intimat jippretendi li r-rikorrent kellu d-dover, skond il-liġi, li jadixxi l-Board għad-determinazzjoni tal-kera xieraq;

Ikkunsidrat;

Illi l-imsemmija pretensjoni ta' l-appellant ma tirriżultax fondata fil-liġi; il-għaliex sid il-kera u l-kerrej jistgħu, skond il-liġi, jiftehmu dwar il-kera u l-kondizzjonijiet, iżda dak il-kera ma jistax ikun aktar mill-kera xieraq stabbilit għal xi żmien, u l-kirja ma tistax tkun b'kondizzjonijiet aktar iebsa minn dawk li bihom id-dar kienet mikrija fid-data fuq indikata, jew, meta ma jkunux issemmew kondizzjonijiet, fuq kondizzjonijiet aktar iebsa minn dawk tas-soltu; u b'dana illi, fi żmien determinat, sew is-sid kemm il-kerrej jista' jitlob lill-Board it-tiswija tal-kera jew tal-kondizjjonijiet miftehmin;

Illi għalhekk sewwa rritjena l-Board fid-deċiżjoni tiegħu li minnha hemm appell, illi l-fatt li l-kera ma ġiex fissat minnu ma jistax ikollu influwenza in meritu għall-morożità għall-finijiet tat-talba tar-rikorrent;

Illi wara dan kollu, l-appellant lanqas ma għandu għalfejn jilmenta — dejjem għall-finijiet tat-talba tar-rikorrent — mill-fatt li l-kera ma ġiex stabbilit mill-Board, il-għaliex, kieku ried, huwa seta', kif fuq ġa ġie rilevat, jitlob lill-Board it-tiswija tal-kera—ħaġa li huwa ma għamelx; u dan in-nuqqas tiegħu, indipendentement minn dak li ntqal fuq, ma jista' qatt iservih bħala ġustifikazzjoni għan-nuqqas tal-ħlas tal-kera bil-konsegwenti eżoneru mid-dekadenza tad-drittijiet maħsubin fil-liġi għall-każ ta' morożità kif fuq spjegat;

Illi għall-istess raġunijiet fuq indikati, l-appellant ma jiswielu xejn il-fatt — minnu biss allegat — li l-kera jinsab reġistrat fil-Land Valuation Office fis-somma ta' £16 fis-sena,

u mhux dak miftihem ta' £18. *Jibqa'*, imbagħad, dejjem, illi huwa ibbaża l-appell tiegħu biss fuq il-fatt, kif jidher mir-rikors ta' l-appell u kif irriżulta waqt it-trattazzjoni orali tal-kawża, illi l-morożità tista' tiġi eskluża jekk il-kera jiġi fissat mil-Board u dana *jistabbilih* f'ammont inferjuri għal dak miftihem, u billi ħaseb li r-rikorrent, il-għaliex ma talabx lill-Board it-tiswija tal-kera, jinsab f'pożizzjoni kuntrarja għall-*liġi*, għaliex *il-liġi trid*, kif huwa jippretendi, li jagħmel, u kwindi ma jistax jeżerċita d-drittijiet tal-proprjetarju — dak li, iżda, aktar 'il fuq ġie muri li mhux korrett;

Għal dawn il-motivi u għal dawk riportati fl-imsemmija sentenza tal-Board, li huma adottati;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma l-istess sentenza, bl-ispejjeż.