

31 ta' Jannar, 1945.

**Imballfin :**

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*

L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Avukat Dr. Carmelo Agius ne. *versus* Maria Carmela Abela

**Lokazzjoni — Awment tal-Kera — "Fair Rent" —**

**Ordinanza XVI ta' 1-1944.**

*Il-Liġi tal-Kera (Ord. XVI ta' 1-1944) tagħti lill-inkwitin id-dritt li ma jirrispettax il-kuntratt tal-lokazzjoni li jkun miegħi; imma ma tagħtir l-istess dritt li-sid, Għallqas, waqt li jkun għadu miegħi l-kuntratt ta' keri, l-inkwitin jista' jitlob li jiġi stabbilit il-"fair rent", mentri s-sid ma jistax jaqbel talba b'iez jarmonta l-kera.*

Il-Qorti, — Rat ir-rikors ta' l-Avukat Dr. Carmelo Agius nomine quddiem il-Board li jirregola l-Kera biex ikun fissat il-kera xieraq tal-Plat nru. 5 ta' Bartolo's Palace, 51, Old Bakery Street, Valletta, b'effett mis-6 ta' Novembru 1944, bit-tliet xhur bil-quddiem;

Rat l-elezzjoni ta' l-intimata li qalet li s-sid huwa marbut permezz ta' l-iskrittura tas-6 ta' Novembru 1941;

Rat is-sentenza tal-Board fuq imsemmi. fejn iddikjara li għalkemm ir-rikorrent ma għandux id-dritt jitlob awment ta' kera ma' tul il-perijodu kontemplat fil-kuntratt tal-lokazzjoni, għandu però d-dritt li jitlob il-fissazzjoni tal-kera xieraq għal meta jkun jista' jeżigih; wara li kkunsidra;

Il-Liġi tal-Kera kellha bhala oġġett biss li tifrena l-għoli ezagerat tal-kera fil-interess tal-komunità, u għalhekk l-inkwitin jista' ma jirrispettax kuntratt li jkun hemm bejnu u s-sid; il-Liġi speċjali tidderoga biss għall-ordinarja fil-każi kontenzjużi minnha, u għalhekk l-effett tal-liġi speċjali huwa dak li jippermetti l-modifika tal-konvenzjonijiet legalment as-

sunt i taht l-imperu tal-ligi oromanja kemm-il-darba dawk il-konvenzjonijiet jirrispondu għall-eżiġenzi tal-ligi speċjali, u ngħajr ma jhassar dawk il-konvenzjonijiet jew dik il-parti minn ulom li l-ligi speċjali ma kelliha ebda intenzjoni tikkolpixxi jew tirregola b'maniera differenti minn dik li tohrog mil-ligi speċjali; illi l-kuntratt tal-lokazzjoni għadu jsehb, u s-sid, qabel ma jiskadi dak il-kuntratt, ma jistax jottjeni awment tal-keru;

Illi s-section 5 ta' l-Ordinanza XVI ta' l-1944, għandha tinqara mas-subsection II ta' l-istess section 5, li ma jhalli ebda dubju li waqt lokazzjoni korrenti s-sid ma jistax jitlob l-awment, kif ukoll l-istess jidher mis-section 6 (1), u miż-żewġ proviżo (i) u (ii) ta' l-istess section 1 tas-section 6; illi minn dan jidher illi l-ligi tat biss lill-inkwilin li jista' jimpunja l-kuntratt u mhux lis-sid, u illi huwa jista' jkollu interess li jkun stabbilit il-"fair rent" għal meta jispicċa ż-żmien;

Rat ir-rikors ta' l-istess Avukat Dr. Carmelo Agius nomine, fejn talab illi dik is-sentenza tigi revokata fejn gie deċiż li ma' tul il-kuntratt huwa ma għandux dritt jitlob awment ta' keru, u minflok ikun deċiż illi r-rikorrent għandu dritt jitlob awment ta' keru minn issa indipendentement minn dak il-kuntratt;

*Omissis;*

Tikkunsidra:

Illi l-kwistjoni l-aktar importanti u deċiżiva f'dan il-każ hija illi skond il-felma tal-partijiet, abnemi meta għamli l-kuntratt tal-lokazzjoni bl-i-krittura tas-6 ta' Novembru 1941. (li kopja tagħha qiegħda fil-fol. 3), il-"fair rent" ta' dan il-post kien ta' £38 għal żmienijiet normali. In vista, imbagħad, illi kienu żmienijiet ta' emerġenza, meta kien perijodu ikrah ta' bombardamenti mill-ajru u n-nies kienu qiegħdin iballu l-Belt, l-appellant kien ra li għandu jagħmel riduzzjoni minn dak l-ammont li huma kienu stabbilew bhala "fair rent", u obliga ruhu li għaż-żmien "ta' ma' tul il-gwerra u sa l-armistizju", il-keru kellu jkun ta' £22. F'dan il-każ huma pprexindew totalment mill-"fair rent", anzi għalihom il-keru normali kien dak ta' £38 li kellu jkun il-keru meta jkun

firnat l-armistizzju; iżda in konsiderazzjoni ta' dak il-perijodu ta' kriżi l-appellant akkonsenta illi jagħmel dik il-liberalità ma' l-appellata, li setgħet, anki kieku ma riedx l-appellant, turrikorni quddiem it-tribunal kompetenti biex tiehu riduzzjoni minn £38 għal żmien u għall-ammont li f'dak il-każ kien jistabbilixxi dak it-tribunal;

Tikkunsidra;

Illi ladarba l-appellant intrabat, tajjeb jew hażin, b'dik ir-riduzzjoni, indipendentement mill-kwistjoni li huwa semma anki fit-trattazzjoni ta' dan l-appell, għal liema pajjiż huma kienu qegħdin jalludu bil-kelma "ma' tul il-gwerra", kwistjoni li teżorbita mill-oġġett ta' din il-kawża, huwa issa ma jistax imur lura minn dik ir-riduzzjoni u jikkunsidraba qisha qatt ma eżistiet. Għalhekk hawn il-Ligi tal-Kera (Ordinanza XVI ta' l-1944) ma tistax tidhol biex tiddirimi din il-kwistjoni li għandha tkun kollha regolata mil-ligi ordinarja ta' l-obbligazzjonijiet in vista ta' dik ir-riduzzjoni li l-appellant għamel;

Tikkunsidra;

Illi għalhekk huwa inaċċettabili l-argument ta' l-appellant illi l-Ligi tal-Kera, ladarba tat id-dritt lill-inkwilin li ma jirrispettax il-kuntratt, tat ukoll l-istess dritt lill-proprietarju jew lis-sid, għax, apparti konsiderazzjonijiet oħra li jista' jkun hemm, huwa ċert illi dawk il-każijiet jikkontemplaw meta l-partijiet stabbilew il-kera definitiv u normali għall-post, u mhux meta "ex admissis" il-partijiet jammettu li dak mhux il-kera normali, iżda s-sid obliga ruħu b'riduzzjoni li għaliha jkun dejjem obligat, salva l-kwistjoni jekk l-inkwilin jidhirlux illi huwa baqa' aggravat anki bir-riduzzjoni li saret;

Tikkunsidra;

Illi għal hekk dan il-każ ma jistax jidhol taht il-ligi tal-kera, u ma hemmx lok għall-interpretazzjoni tagħha;

Illi ma hemmx bżonn li din il-Qorti tinvesti l-pont diskuss mill-Board jekk lis-sid jikkompetix il-jedd li jitlob awment tal-kera taht l-Ordinanza XVI ta' l-1944, qabel ma jiskadi l-kuntratt, għaliex il-pont li fuqu gie deċiż dan l-appell, jiġifieri illi l-Ordinanza tal-kera ma hix applikabili fiċ-ċirku-

stanzi ta' dan il-każ, huwa pont assorbenti, u lanqas huwa l-każ li kien eżaminat il-pont jekk huwiex speċjenti li jsir regolament issa għall-futur, għaliex dana l-pont ma jidholx fil-kap devolut lil din il-Qorti;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tirrespingi l-appell ta' l-imsemmi Avukat Dr. Carmelo Agius nomine, u għalhekk tikkonferma s-sentenza li minnha hemm appell fil-kap devolut f'dan l-appell, bl-ispejjeż kontra l-appellant.

---