7 ta' Ġunju, 1957

Imħallfin: —

Is-S.T.O. Sir L. A. Camilleri, Kt., LL.D., *President;*
Onor. Dr A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;
Onor. Dr W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Anthony Busuttil *versus* Pietro Sciberras.

Lokazzjoni — Rigal — Rifużjoni — Art. 7 tal-Ordinanza XVI tal-1944.

Il-Liġi tal-Kera tas-sena 1944 tiddisponi illi ħadd ma għandu jitlob jew jilqa', bħala kondizzjoni tal-għoti, tiġdid jew tkomplija, ta' kirja ta' dar, il-ħlas ta' xi rigal jew ta' flus oħra bħal dan, jew l-għoti ta' xi ħaġa li tkun minbarra l-kera; jiġifieri li dak li jingħata jrid ikun kunsidrat mill-partijiet bħala kondizzjoni tal-kirja.

Ir-rigal jista' jkun jikkonsisti tant fi flus kemm f'xi ħaġa oħra minbarra l-kera; b'mod li jekk dawk il-flus li jinsabu mħallsin ikunu tħal'su bħala spejjeż li ntefqu mis-sid biex saru xi xogħlijiet meħtieġa biex setgħet tiġi segregata parti mill-fond biex setgħet tinkera, u bħala kumpens għall-użu ta' dik il-parti mill-fond hekk segregata, dawk il-flus jirrappreżentaw rigal maskerat, u jibqa' kolpit mis-sanzjoni tal-liġi fuq riferita. U għalhekk l-inkwilin li ħallas dawk il-flus għandu dritt għar-rifużjoni tagħhom, ladarba jkun ħallashom bħala kondizzjoni tal-kirja.

Il-Qorti; — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biha l-attur, premessa kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u mogħti kull provvediment opportun, talab li l-konvenut jiġi kundannat iħallas u jirrestitwixxi lill-attur is-somma ta' £16, li l-istess konvenut irċieva u ħa indebitament u illegalment minn għand l-attur fl-okkażjoni tal-kiri ta' parti mill-post "Holy Trinity". Church Avenue, Pawla, xi żmien ilu, kif jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża; bl-interessi legali mill-ewwel ta' Jannar 1956 sal-pagament effettiv. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tat-28 ta' Diċembru, 1956, kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fit-2 ta' Marzu 1957 li biha ġiet milqugħa t-talba, bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Illi l-azzjoni tal-attur tinsab bażata fuq l-art. 7 tal-Ordinanza XVI tal-1944 li jiddisponi illi "ħadd ma għandu jitlob jew jilqa', bħala kondizzjoni tal-għoti ...... ta' kirja ta' xi dar, il-ħlas ta' xi rigal jew ta' flus oħra bħal dan, jew l-għoti ta' xi ħaġa li tkun minbarra l-kera"; jiġifieri li dak li jingħata jrid ikun kunsidrat mill-partijiet bħala kondizzjoni tal-lokazzjoni;

Illi ma jidherx li hemm kwistjoni bejn il-kontendenti li l-attur ħallas lill-konvenut, barra l-kera, u fl-okkażjoni tal-ftehim dwar il-lokazzjoni, is-somma ta' £16 ta' xogħol fid-dar relattiv għas-segregazzjoni tal-kumditajiet mikrija u għall-formazzjoni ta' W.C. ieħor destinat għall-attur; għalhekk l-ewwel kondizzjoni kontemplata fil-liġi tinsab soddisfatta;

Illi r-rigal jista' jikkonsisti tant fi flus kemm f'xi ħaġa oħra minbarra l-kera; u anki din il-kondizzjoni tirrikorri fil-każ taħt eżami, għaliex ix-xogħol u l-ispejjeż tas-segregazzjoni tal-kumditajiet mikrijin lill-attur kellhom isiru kollha mill-konvenut, u bħala korrispettiv għall-użu ta' dawk il-kumditajiet huwa kellu jirċievi l-kera stipulat ta' £22 fis-sena. Għalhekk il-ħlas ta' £16 jirrappreżenta rigal maskerat, iżda dejjem kolpit mis-sanzjoni tal-liġi fuq ċitata (ara f'dan is-sens P.A. 2 ta' Diċembru 1954 in re "Deguara vs. Triolo", konfermata fl-Appell fis-7 ta' Marzu 1955);

Illi xejn ma jiswa li, skond l-iskrittura privata tal-21 ta' Ġunju 1954 (fol. 13), il-partijiet ikkwalifikaw in-negozju li għamlu bejniethom bħala ċens; għaliex, apparti li enfitewsi hija nulla jekk ma tiġix magħmula b'att publiku (art. 1579 (a) Kod. Ċiv.), għall-finijiet tal-Liġi tal-Kera kull

konċessjoni enfitewtika għal anqas minn 16 il sena għandha titqies bħala lokazzjoni (art. 46 Kap. 109, kif emendat bl-Ordinanza XXVIII tal-1947), u skond l-iskrittura fuq imsemmija d-durata kienet ta' sena bilfors u ħamsa jekk irid;

Illi mhux ta' min jinjora l-fatt li f'dik l-iskrittura ma ssemmewx l-ispejjeż għax-xogħol tas-segregazzjoni u tad-W.C., jiġifieri dawn l-ispejjeż ma kellhomx isiru mill-attur; u dan kellu biss l-obbligi speċifikati, jiġifieri l-ħlas tal-kera, £22 fis-sena, nofs l-ispiża tal-użu tal-meter tal-ilma u tad-dawl, kif ukoll il-konsum tal-istess dawl;

Illi anki mil-fatt li għas-£16 in kwistjoni saret karta separata, u li l-konċessjoni ġiet imsejħa "ċens", jidher li l-partijiet kienu jikkunsidraw li dak il-ħlas ta' £16 kien rigal, u riedu joħorġuħ mid-divjet tal-liġi;

Illi, fl-aħħarnett, ta' min jinnota li l-konvenut ix-xogħol tad-W.C. għamlu biex ikun jista' jikri parti mil-fond; u meta l-attur qallu "donnok kont taf li ser nikrieħ", irrispondieh "jekk ma tkunx int ikun ħadd ieħor" — ċirkustanza din ammessa anki mill-istess konvenut (fol. 29 tergo);

Rat in-nota tal-appell tal-konvenut, u rat il-petizzjoni tiegħu, fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi tiġi respinta t-talba tal-attur; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi rriżulta mill-istess xhieda tal-appellant li huwa kien għamel il-ħsieb li jikri biċċa mill-post minnu abitat almenu sena qabel ma krieħ lill-attur appellat (fol. 28)). Biex ikun jista' jagħmel hekk huwa kellu bżonn jagħmel l-ispejjeż opportuni biex jissegrega l-kumditajiet li kien

fi ħsiebu jikri u biex magħhom jagħmel W.C. ieħor, billi ma riedx li l-inkwilini jisservew bid-W.C.'s l-oħra li ried iżomm għall-użu eskluživ tal-familja tiegħu. Meta l-attur kera dawk il-kumditajiet, ġie stabbilit il-kera ta' £22 fis-sena, u ġie pattwit il-ħlas ta' £16 għall-ispejjeż fuq imsemmijin, li l-konvenut kien ġa beda jagħmel. Fl-iskrittura li f'dik l-okkażjoni saret bejn il-kontendenti (fol. 13), dawk is-£16 ma ssemmewx, iżda kienu diġà ġew imħallsin, kif jidher mid-dokument fil-fol. 31 tal-proċess. Dawk l-ispejjeż ġew evidentement magħmula mill-appellant biex ikun jista' jikri parti mid-dar tiegħu, u għalhekk fl-interess tiegħu;

Ikkunsidrat;

Illi l-preżenti istanza hija bażata fuq l-art. 7 ta' l-Ordinanza Nru. XVI tal-1944, li jistabbilixxi li "a person shall not, as a condition of the grant, renewal or continuance of a tenancy of any dwelling house, require or accept the payment of any premium or other like sum, or the giving of any consideration, in addition to the rent; and where any such payment or consideration shall be made or given after the commencement of this Ordinance, the amount or value thereof shall be recoverable by the person by whom it was made or given, or by his heirs". Minn din id-dispożizzjoni tal-liġi jidher ċar li fil-konċessjonijiet lokatizji hemm kontemplati, barra mill-ħlas tal-kera, mhumiex permessi kondizzjonijiet oħra dwar ħlas ta' rigali jew flus oħra, jew l-għoti ta' xi ħaġa li tkun minbarra l-kera; u dan biex ma jkunx jista' jiġi eluż l-iskop tal-liġi, kif imfisser mill-leġislatur fid-diskussjoni waqt it-tieni lettura tagħha (Debates of the Council of Government, seduta tal-11 ta' April, 1944, paġ. 751);

Ikkunsidrat;

Illi l-kondizzjoni tal-ħlas ta' £16 barra mill-kera fl-okkażjoni tal-lokazzjoni msemmija fl-att taċ-ċitazzjoni ġiet magħmula kontra d-divjet tal-liġi fuq riportata; u għalhekk, bis-saħħa tal-istess dispożizzjoni, l-attur għandu d-dritt li jieħu lura minn għand l-appellant dik is-somma lilu mħallsa.

billi kolpita mis-sanzjoni tal-liġi fuq ċitata. Kif jingħad sewwa fis-sentenza appellata, dik is-somma ta' £16 għandha tiġi meqjusa li ġiet imħallsa bħala rigal, għaliex kien jinkombi lill-appellant li jagħmel l-opri neċessarji biex ikun jista' jikri parti mill-fond tiegħu lill-attur, li bħala korrispettiv għall-użu u dgawdija tal-kumditajiet lilu mikrija ma kellux iħallas ħlief il-kera miftiehem ta' £22 fis-sena;

Ikkunsidrat;

Illi għar-raġunijiet fuq miġjuba, u għal dawk tal-Ewwel Qorti, li huma adottati, l-appell ma jistħoqqlux jiġi milqugħ;

Għaldaqshekk;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-konvenut appellant.