29 ta' Marzu, 1951.

Imħallef :

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

Albert George Edgerby et. *versus* George Schembri et.

Lokazzjoni — Ripetizzjoni ta' Kera Eċċessiv — Appartamenti Ammobiljati — Board tal-Kera — Kompetenza.

Huwa veru li l-Qrati ordinarji huma kompetenti biex jikkundannaw lil sid il-kera li jagħti lura l-kera eċċessiv li jkun irċieva minn għand l-inkwilin; imma dan hu veru biss sakemm, biex ikun hemm dik il-kundanna, ma jkunx hemm bżonn li jiġu eżaminati kwistjonijiet oħra li huma ta' kompetenza esklużiva tal-Board tal-Kera. Għaldaqstant, qabel ma l-Qorti ordinarja tkun kompetenti biex tikkundanna lis-sid għar-restituzzjoni ta' l-eċċess preteż, hemm bżonn li l-kwistjoni ta' l-ammont tal-kera xieraq tkun ġà ġiet deċiża mill-Board tal-Kera; għax kwistjoni simili hija b'liġi deferita lil dak il-Board.

Jekk l-oġġett tal-kirja huwa appartament ammobiljat, u l-kera xieraq tal-fond bħala "bare premises" ikun ġà ġie stabbilit mill-imsemmi Board, il-pożizzjoni ma titbiddilx, billi jibqa' dejjem meħtieġ li l-kera xieraq ta' l-appartament ammobiljat jiġi fissat mill-Board tal-Kera qabel ma l-inkwilin jista' jitlob mill-Qorti l-kundanna tas-sid għall-ħlas ta' l-eċċess. U ma jistax l-inkwilin jissupera dak l-ostakolu billi jakkredita lis-sid fl-ammont fissat mill-Board għal "bare premises" biż-żieda tal-kera massimu permess mill-liġi għall-għamara, u jitlob id-differenza bejn it-total ta' dawn iż-żewġ kerjiet u s-somma mħallsa għall-kera bħala eċċessiva.

Il-Qorti. — Rat iċ-ċitazzjoni, li biha l-attur ippremetta illi l-konvenuti, fl-ewwel ta' Lulju 1950, krew lill-attur l-appartament mobiljat nru. 54 St. Philip Street, Birżebbuġa, bil-kera komplessiv ta' £9 fix-xahar; li l-attur ħallas u l-konvenuti rċevew għall-perjodu mill-ewwel ta' Lulju 1949 sal-31 ta' Ottubru 1950, komplessivament £144 (dok. A); illi hu sar jaf illi l-kera ta' dak l-appartament bħala vojt, b'deċiżjoni tal-Board li jirregola l-Kera tat-8 ta' Marzu 1948, fil-kawża "George William Bradford vs. George Schembri et.", kien ġie stabbilit darba għal dejjem għal £14 fis-sena (dok. B), u għalhekk il-kera tal-għamara, skond id-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza XVI ta' l-1944, ma kienx jista' jeċċedi £14 fis-se-

na, u għalhekk, bħala maximum, li l-attur jiddikjara ruħu pront li jakkredita lill-konvenuti, dawn ma setgħux jeżiġu iżjed minn £28 fis-sena għal dak l-appartament u mobili relativi, u għalhekk, għall-perijodu fuq indikat (1 ta' Lulju 1949 — 31 ta' Ottubru 1950), il-konvenuti ma setgħux jeżiġu u jirċievu iżjed minn £37. 6. 8; u li għalhekk il-konvenuti rċevew minn għand l-attur eċċess ta' kera ammontanti għal £106. 13. 4; u talab li, wara li jiġu magħmula d-dikjarazzjonijiet neċessarji u li jiġu mogħtija l-provvedimenti opportuni, jiġu kundannati jħallsu u jirrestitwixxu lill-attur is-somma fuq indikata ta' £106. 13. 4, korrispondenti għall-eċċess ta' kera li l-konvenuti eżiġew u daħħlu minn għand l-attur għall-appartament fuq indikat mill-1 ta' Lulju 1949 sal-31 ta' Ottubru 1950. Bl-interessi legali u bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-13 ta' Ottubru 1950, kontra l-konvenuti li għandhom jidhru għas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut miżżewġin Schembri, li fiha qalu li Annetta Schembri ma jmissħiex ġiet imħarrka; il-fond huwa tal-komunjoni ta' l-akkwisti, li tagħha l-konvenut huwa l-kap; il-konvenuta għalhekk titlob il-liberatorja "ab observantia"; bla preġudizzju ta' l-ewwel eċċezzjoni, jeċċepixxu li dina l-kawża jmissha ġiet l-ewwelnett magħmula quddiem il-Board li jirregola l-Kera, li huwa l-Board magħmul apposta għat-trażżin tal-kera. Fil-meritu, id-domandi huma infondati;

Trattata l-kawża, ikkunsidrat;

Il-konvenuti issollevaw, l-ewwel, l-eċċezzjoni ta' l-illeġittimità tal-persuna għar-rigward ta' Annetta Schembri, u, wara, il-preġudizzjali ta' l-inkompetenza;

Dina l-Qorti sejra però l-ewwel tiddeċidi l-kwistjoni ta' l-inkompetenza; għaliex, jekk il-Qorti mhix kompetenti biex tieħu konjizzjoni tal-kawża, allura lanqas hi kompetenti li tidħol fi kwistjonijiet aċċessorji għall-meritu;

Kwantu għall-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza, fis-sens li kien imissu ġie adit il-Board tal-Kera, il-Qorti rraġunat b'dan il-mod: hu veru illi huma l-Qrati ordinarji li huma kompetenti biex jikkundannaw lil sid il-kera li jagħti lura l-kera eċċessiv li jkun irċieva minn għand l-inkwilin; imma dan huwa veru biss sakemm, sabiex ikun hemm dik il-kundanna, ma

jkunx hemm bżonn li jiġu eżaminati kwistjonijiet oħra li jkunu ta' kompetenza esklużiva tal-Board tal-Kera. Jekk, anki "ex hypothesi", ikun hemm lok għal kwistjonijiet simili, allura, qabel ma jiġu aditi t-tribunali ordinarji, hemm bżonn li jiġi adit dak il-Board sabiex jiġu eżaminati dawk il-kwistjonijiet, u sabiex jiġi stabbilit definitivament minnu jekk kienx hemm eċċess u kemm hu. Għalhekk l-Imħallef sedenti jidhirlu illi, sabiex il-kawża tista' taqa' fil-kompetenza tat-tribunal ordinarju, hemm bżonn li qabel xejn tiġi affrontata l-kwistjoni kollha sollevabili quddiem il-Board u ta' kompetenza esklużiva tiegħu. Jekk dawk il-kwistjonijiet huma eliminati, allura ma jibqax ħlief il-kundanna għall-ħlas ta' l-eċċess; u din il-kundanna tmiss lit-tribunali ordinarji; imma jekk hemm lok għal dawk il-kwistjonijiet, b'mod illi, biex tasal għall-kundanna, il-Qorti ta' ġurisdizzjoni ordinarja trid, jew tissorvola dawk il-kwistjonijiet (ħaġa li ma tistax tagħmel), jew tieħu konjizzjoni tagħhom (ħaġa li lanqas tista' tagħmel ġaladarba jkunu kwistjonijiet deferiti b'liġi għall-kompetenza ta' tribunal ieħor), allura l-Qrati ordinarji mhumiex kompetenti;

Issa, fil-każ in ispeċje, l-attur ippreżenta l-argument tiegħu hekk: hu qal illi bid-deċiżjoni fol. 9, mogħtija mill-Board tal-Kera, ġie stabbilit il-"permanent fair rent" tal-"bare premises". Kompla jgħid li l-kera tal-għamara ma jistax b'liġi jaqbeż il-kera tal-"bare premises". Għalhekk hu ikkonċeda lill-konvenut il-maximum tal-kera tal-għamara; għadd flimkien l-kera stabbilit għall-"bare premises" u l-kera rappreżentat b'dan il-maximum għall-għamara; u wasal għaċ-ċifra ta' l-eċċess;

L-argument ta' l-attur, għalkemm attraenti, hu fallaċi; għar-raġunijiet li ġejjin:

Ma hux eżatt li l-kera tal-għamara ma jistax jeċċedi l-kera tal-"bare premises". Jekk fid-dar ikunu saru xi "additions or structural alterations" mhux kompensabili mill-War Damage Account, allura l-kera tal-għamara jista' jilħaq iċ-ċifra tal-kera tal-"bare premises", pjù sebgħa fil-mija taż-żieda tal-kera li l-Board jista' jagħti in vista ta' dawk l-"additions or structural alterations";

Dippju, jista' jkun li l-għamara żdiedet mid-deċiżjoni fol. 9 'il hawn, u għalhekk il-ħmistax fil-mija tal-valur tal-għa-

mara jġib ċifra aktar, li, kif ingħad, jekk fid-dar saru sadattant "additions or structural alterations", tista' taqbeż il-kera tal-"bare premises";

Jista' jkun ukoll li tidħol il-kwistjoni kontemplata millliġi, jekk dina l-għamara li żdiedet fl-intervall hijiex "reasonably necessary to the furnishing of the house, or in keeping with regard to quality and to commercial value, with the greater part of the other articles of furniture in the same house" (ara art. 8, Ordinanza XVI ta' l-1944, kif emendat bl-art. 5 ta' l-Ordinanza XXIX ta' l-1947 u bl-art. 3 ta' l-Att V ta' l-1947);

Hu fatt li f'dan il-każ, tajjeb jew ħażin, il-partijiet ftehmu bil-£9 fix-xahar bħala kera. Kwindi jidher aktar regolari li l-inkwilin għandu qabel xejn jirrikorri lill-Board għall-"adjustment" tal-kera. Dina l-Qorti ma tistax tiffissa l-kera hija, għaliex jkun qiegħda implicitament taqta' kwistjonijiet li huma ta' kompetenza esklużiva tal-Board, bħal ma huma dawk fuq imsemmijin, li jistgħu "ex hypotesi" jiġu sollevati. Veru hu li l-liġi tgħid (art. 5 Ordinanza XVI ta' l-1944) li sid il-kera jew il-kerrej jista' jitlob li jiġi fissat mill-Board il-kera xieraq, kemm-il darba dak il-kera ma jkunx ġa ġie stabbilit mill-Board; imma meta hemm il-fatt ġdid li l-partijiet ftehmu dwar kera aktar għoli, u tħallas dan il-kera aktar għoli, allura, peress li jistgħu jidħlu dawk il-kwistjonijiet li ssemmew fuq, l-"adjustment" għandu jsir mill-Board. Għandu anki jiġi notat illi l-kontest tat-tieni subartikolu ta' l-art. 8 ta' l-Ordinanza XVI ta' l-1944 pjuttost jagħti "ad intendere" illi għandu jirrikorri għall-fissazzjoni tal-kera tal-għamara l-inkwilin partikulari li jkun hemm fid-dar; għaliex il-liġi tgħid li l-"adjustment of rent" ikun effettiv biss mill-ewwel jum li fih għandu jitħallas il-kera li jaħbat wara t-talba tal-kerrej quddiem il-Board; u anki għaliex il-liġi tgħid ukoll li t-talba tista' ssir mhux aktar minn darba mill-kerrej għall-istess kirja oriġinali jew ġdida; imma darba tista' ssir — ħaġa li tfisser li mhux neċessarjament il-kerrej attwali jkun marbut bid-deċiżjoni mogħtija fil-każ tal-kerrej ta' qabel; u probabilment ir-raġuni hija li, f'każ ta' għamara, dina tiddeterjora bl-użu, u kwindi, anki minn kerrej għall-ieħor, l-istima tista' tonqos,

u tonqos kwindi ċ-ċifra li tiġi fissata bil-kalkoli ta' ħmistax fil-mija fuq l-istima;

Issa l-attur ittanta jeħles minn dawn l-ostakoli billi ta lill-konvenut il-benefiċċju tal-maximum tal-kera. Apparti l-fatt li jista' jkun li l-kera jeċċedi, f'ċerti każijiet, il-maximum tal-kera tal-"bare premises", kif ingħad fuq, hemm però dan l-ostakolu għar-ripjeg adottat mill-attur, minbarra l-konsiderazzjoni li, jekk kollox baqa' l-istess, wieħed ma jikkomprendix il-għaliex, jekk wieħed jimxi fuq l-assunt ta' l-attur, dan ma kkalkolax l-eċċess fuq il-kera tal-għamara kif stabbilit fid-deċiżjoni fol. 9, minflok ta lill-konvenut il-benefiċċju tal-maximum. Però, apparti dan, hu fatt illi fl-art. 13 ta' l-Ordinanza XVI ta' l-1944 jingħad illi d-dispożizzjonijiet tagħha għandhom jiżdiedu mad-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza ta' l-1931, u li, ħlief fejn ma jaqblux magħhom, ma għandhomx jidderogaw għalihom. Issa, waħda mid-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931, li baqgħet isseħħ, hi dik ta' l-art. 16, skond liema "any clause or condition excluding the tenant from any benefit conferred by this Ordinance............ shall be null and void". Il-ġurisprudenza dejjem interpretat dana l-artikolu bħala li jfisser illi l-kerrej ma jistax jirrinunzja għall-benefiċċji tal-liġi, anki b'att unilaterali tiegħu. Hekk ġie deċiż mill-kompjant Imħallef Dr. Luigi Camilleri, sedenti fil-Qorti ta' l-Appell, Sede Inferjuri, fil-kawża "Marchese Apap Bologna vs. Giuseppe Calleja", 5 ta' Mejju 1927, illi kien null l-att ta' inkwilin li kien aċċetta awment tal-kera notifikat lilu b'ittra privata minflok b'ittra uffiċjali. Issa, f'dan il-każ qed jiġri l-istess. L-attur, biex jeħles mill-ostakoli tal-kompetenza u jissorvola l-Board tal-Kera, ta lill-konvenut il-benefiċċju tal-kera massimu għall-għamara. B'hekk jiġi li qed jirrinunzja għall-benefiċċju tal-kera li "prima facie", jekk wieħed iħares lejn id-deċiżjoni fol. 9, hu iżgħar, u wisq aktar qed jirrinunzja għall-benefiċċju tal-liġi — ħaġa li ma jistax jagħmel, u li din il-Qorti tkun qiegħda tissanzjona kieku kellha timxi fuq iċ-ċitazzjoni kif inhi. Għalhekk il-kera jmissu jkun stabbilit mill-Board qabel ma jista' jiġi adit it-tribunal ordinarju għar-rifużjoni ta' l-eċċess, "si et quatenus";

Għal dawn il-motivi;

Il-Qorti tiddeċidi;

Billi tilqa' l-eċċezzjoni, u tiddikjara ruħha inkompetenti, stante li l-"adjustment" tal-kera hu qabel xejn ta' kompetenza tal-Board tal-Kera; u f'dana s-sens tirrespingi d-domanda. Bl-ispejjeż kontra l-attur.