20 ta' April, 1945.

Imħallfin :

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

L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.

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

Salvatore Cassar *versus* Filippo Rapa

**Lokazzjoni — Board tal-Kera — "Fair Rent" — Art. 5 ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931 u art. 2 ta' l-Ordinanza XVI ta' l-1944.**

*Il-fatt li l-kera ta' post ġie awmentat mill-Board tal-Kera qabel ma bdiet isseħħ l-Ord. XVI ta' l-1944 (l-Ordinanza ġdida tal-Kera), ma hux ta 'ostakolu għal talba ta' l-inkwilin biex jiġi stabbilit il-kera xieraq ta' dak l-istess post skond il-kriterji ġodda ta' dik*

*l-Ordinanza l-ġdida.*

Il-Qorti — Rat ir-rikors quddiem il-Board li jirregola l-Kera, Għawdex, ta' l-imsemmi Salvatore Cassar, li talab biex jgħolli l-kera tal-post f'Mġarr Road Lane, no. 58, Għajnsielem, Għawdex, minn £5. 5. 0 għal £8 fis-sena, bil-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni preċedenti;

*Omissis;*

Rat is-sentenza mogħtija mill-imsemmi Board fit-22 ta' Diċembru 1944, li biha ġiet respinta t-talba tar-rikorrent mingħajr taxxa ta' l-ispejjeż; wara li kkunsidra:

Illi bl-art. 5 ta' l-Ord. XXI ta' l-1931 ġie stabbilit li l-Board jippermetti l-għoli tal-kera tal fil-każ ta' xogħlijiet li jimplikaw spiża għas-sid, u fil-każijiet l-oħra sa 40% fuq il-kera li seta' l-post iġib fl-1914. U minn dan wieħed għandu jifhem li l-valur lokatizju fl-1939 ma setax jissupera l-valur lokatizju ta' l-1914 b'aktar minn 40%; illi r-rikorrent kien applika darb'oħra għall-awment, u dan ġie akkordat mill-Board fid-9 ta' Lulju 1941. Il-kera kien £4. 5. 0, u l-Board, wara li eżamina l-post, iddeċieda li l-kera ġust kien dak in-nhar, 1941, £5. 5. 0. Fi kliem ieħor, il-Board kien iddeċieda illi bil-£5. 5. 0 il-post kien qiegħed jirrealizza 40% aktar minn dak li kien seta' jġib fl-1914; u għalhekk deċiżjoni differenti tal-Board tqiegħda fi stat ta' kontradizzjoni megħlu nnifsu. Kif sewwa rraġuna l-Board għal Malta, il-kera tad-djar ma jistax jvarja bħal kera tan-negozju, li jista' jkollhom il-valur imbiddel minn ħafna ċirkustanzi;

Rat ir-rikors ta' l-imsemmi Salvatore Cassar quddiem din il-Qorti, li bih talab illi s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi jiġi deċiż li huwa intitolat jirrikorri għaż-żieda tal-post fuq indikat, għalkemm kien awtorizzat mill-istess Board li jżid il-kera ta' l-istess post qabel ma bdiet isseħħ l-Ord. XVI ta' l-1944;

*Omissis;*

Ikkunsidrat:

Illi l-liġi ta' qabel (art. 5 (b) ta' l-Ord. XXI ta' l-1931) kienet tagħti lill-Board li jista' jgħolli l-kera "if the proposed rent does not exceed 40% over and above a fair rent to be

fixed, if necessary, by valuation, at which the premises were leased or might have been leased prior to the 4th. August, 1914". Bl-art. 2 tal-liġi l-ġdida (Ord. XVI ta' l-1944), "fair rent" dwar dar qadima jfisser "the rent which might reasonably be expected in respect of an old house, regard being held to the average rents prevalent on the 31st. day of March, 1939, as shown on the registers of the Land Valuation Office in respect of comparable dwelling houses in the same or in comparable localities". Mid-dispożizzjonijiet fuq miġjuba jidher ċar li l-liġi l-ġdida stabbiliet kriterji differenti minn dik ta' qabel biex jiġi fissat il-"fair rent". Infatti, skond il-liġi antika l-"fair rent" ma kienx jista' jissupera l-40% tal-kera li l-fond kien iġib jew seta' jġib fl-4 ta' Awissu 1914, mentri skond l-Ord. XVI ta' l-1944, fil-fissazzjoni tal-"fair rent" għandu jittieħed rigward ta' l-"average rents prevalent on the 31st. day of March, 1939", kif jidher fir-Reġistru tal-Land Valuation Office dwar djar li jixxiebhu fl-istess jew f'simili lokalità. Għalhekk għal fissazzjoni tal-"fair rent" skond il-liġi l-ġdida mhux biżżejjed li jirriżulta l-kera tal-fond partikulari fil-31 ta' Marzu 1939, iżda hemm bżonn li dak il-kera jiġi paragunat mal-kera dikjarat fil-Land Valuation Office għal fondijiet oħra ta' l-istess konsistenza u fl-istess lokalità, jew f'lokalità simili. Dawn l-aħħar fondi setgħu ġew mibnija wara s-sena 1914 sas-sena 1938, u l-kera tagħhom seta' qatt ma ġie fissat mill-Board;

Ikkunsidrat;

Illi għar-raġunijiet fuq miġjuba ma jistax ikun ta' ostakolu għat-talba ta' l-appellant il-fatt li fis-sena 1941, jiġifieri qabel ma bdiet isseħħ l-Ord. XVI ta' l-1944, huwa ottjena diġà awment tal-kera. Dan il-fatt għandu biss jiġi kunsidrat meta l-Board jgħaddi biex jiffissa l-"fair rent" skond il-kriterji tal-liġi l-ġdida;

Għaldaqshekk,

Tilqa' l-appell u tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Board ta' Għawdex li jirregola l-Kera fit-22 ta' Diċembru 1944; u tordna li l-proċess jiġi rinvijat quddiem dak l-istess Board biex jieħu konjizzjoni tat-talba ta' l-appellant skond il-kriterji fuq

imsemmijin stabbiliti mill-Ord. XVI ta' l-1911. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi, minħabba ċ-ċirkustanzi partikulari tal-każ, ma għandhomx jiġu taxxati bejn il-kontendenti, iżda d-dritt tar-reġistru għal din l-istanza jitħallas mill-appellat.