20 ta' Ottubru, 1958

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Dr. A.J. Mamo, O.B.E., Q.C., B.A., 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.

Emanuele Gauci

versus

Antonio Scicluna

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Fissazzjoni tal-Kera — Xeraq — Rifużjoni ta' Kera Eċċessiv — Rilokazzjoni — Art. 1625 tal-Kodiċi Ċivili.

Huwa veru li, meta jagħlaq it-terminu konvenzjonali tal-kirja oriġinali, bir-rilokazzjoni tinħoloq kirja ġdida bi preżunzjoni tal-liġi; u peress li fir-rilokazzjoni ma jiġix mifthiem ebda terminu definit, skond il-liġi t-terminu tal-kirja l-ġdida jkun dak korrispondenti għall-ħlas ta' rata waħda tal-kera, skond ma kien miftiehem il-ħlas. B'dan kollu, fuq il-konsiderazzjoni biss ta' dan il-prinċipju mhuwiex loġiku, għall-finijiet tar-regolament retroattiv tal-kera xieraq mill-Board tal-Kera, li tiġi kunsidrata bħala data tal-bidu tal-kirja dik ta' meta spiċċa t-terminu konvenzjonali oriġinali u bdiet ir-rilokazzjoni, u mhux dik tal-kirja oriġinali.

Għaldaqstant, jekk il-kirja oriġinali saret qabel l-ewwel ta' Ottubru 1944 għal żmien li skada wara dik id-data, u mbagħad saret rilokazzjoni, u fuq talba tal-inkwilin il-Board tal-Kera jiffissa l-kera xieraq b'effett mill-bidu tal-kirja jekk din saret wara l-ewwel ta' Ottubru 1944, inkella minn meta saret it-talba għall-fissazzjoni tal-kera xieraq, l-alternattiva tal-Board għandha tiftiehem fis-sens tal-lingwaġġ komuni li bih wieħed jifhem li l-bidu tal-kirja huwa l-bidu tal-okkupazzjoni inizjali b'titolu ta' kera, jiġifieri meta l-kerrej jidħol fil-kera tal-post, u mhux ta' meta tiġi "ope legis" imġedda l-kirja, ġa ladarba fis-sentenza tal-Board ma jkunx hemm elementi oħra li minnhom jidher li l-bidu tal-kirja għandu jiftiehem dak meta l-istess kirja ġiet imġedda bil-liġi. U għalhekk, f'każ simili, billi l-bidu tal-

kirja kien qabel l-ewwel ta' Ottubru 1944, ma hemmx lok għar-rifużjoni tal-eċċess ta' kera ħlief mid-data tat-talba magħmula quddiem dak il-Board u l-alternattiva tal-Board tidher ġustifikata, meta kien hemm inċertezza tad-data tal-bidu u inizjali tat-teħid tal-post b'kera, billi din id-data ma tkunx issemmiet fil-proċess quddiem dak il-Board.

Huwa dejjem deżiderabbli li d-dispożittiv tas-sentenza tal-Board ikun konċepit f'termini ċerti u univoċi; u għalhekk huwa ferm deżiderabbli li qabel xejn issir indaġini eżawrjenti fuq il-fatti rilevanti, b'ex ma jkunx hemm fid-dispożittiv tas-sentenza alternattivi li joħolqu l-inċertezza, jirrendu diffiċli l-eżekuzzjoni, u jagħtu lok għal kawża biex jiġi mfisser dak id-dispożittiv.

Deċiżjoni tal-Qorti, f'każ simili, fis-sens li l-kera xieraq kif stabbilit mill-Board huwa retraottiv għad-data meta bdiet ir-rilokazzjoni, hija deċiżjoni arbitrarja; li fil-każ preżenti ġiet revokata mill-Qorti tal-Appell.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-attur, premess illi l-Board li Jirregola l-Kera ddikjara, b'sentenza tal-15 ta' Mejju 1957, li l-kera ġust tal-fond nru. 109 Triq il-Buskett, Rabat, mikri mill-konvenut lill-attur, huwa ta' £18 fis-sena; u illi l-instanti, mis-16 ta' Jannar 1953 sal-15 ta' Jannar 1957, ħallas £105 għall-kera tal-istess fond, u li għalhekk għandu dritt għar-rifużjoni tal-ammont eċċedenti l-kera ġust għall-istess perijodu; talab li, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet u jingħataw il-provvedimenti li jkun hemm bżonn, il-konvenut jiġi kundannat iħallas lill-instanti l-ammont ta' £33, jew ammont verjuri, għad-differenza ta' kera eċċedenti dak ta' £18 fis-sena. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tat-22 ta' Lulju 1957, u bl-interessi legali kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti Prim'Awla tal-Qorti Ċivili taż-17 ta' Marzu 1958, li biha laqgħet it-talba tal-attur fl-ammont ta' £31.10.0, u kkundannat lill-konvenut

iħallas lill-attur l-istess ammont; bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Bi skrittura tat-18 ta' Ġunju 1944, il-konvenut kera lill-attur il-mezzanin nru. 109 Boschetto Road, Rabat, għal żmien tmien snin, erbgħa "di fermo" u erbgħa "di rispetto", bil-kera ta' £15 fis-sena, li jitħallas kull sitt xhur bil-quddiem, u li kellu jibda jgħaddi skond id-data tal-irċevuta. Wara li għalaq iż-żmien pattwit tal-lokazzjoni, l-attur baqa' jokkupa l-post u kien iħallas kera kif jingħad aktar il-quddiem;

B'deċiżjoni tal-Board li Jirregola l-Kera tal-15 ta' Mejju 1957, il-kera ġust għall-post riferit ġie stabbilit fl-ammont ta' £18 fis-sena mis-16 ta' Lulju 1957, bis-sitt xhur bil-quddiem, u fil-każ li l-kirja saret wara l-ewwel ta' Ottubru mill-bidu tal-kirja;

Jirriżulta mill-ktieb tal-irċevuti eżibit mill-attur li fl-4 ta' Jannar 1953, huwa ħallas b'kera lill-konvenut £15 għall-perijodu, mis-16 ta' Jannar 1953 sal-15 ta' Lulju 1953; li fil-25 ta' Lulju 1953 huwa ħallas £10 għall-perijodu mill-15 ta' Lulju 1953 sas-16 ta' Jannar 1954; fl-24 ta' Jannar 1954 ħallas.........; b'kollox, mis-16 ta' Jannar 1953 sas-16 ta' Jannar 1957, £105;

Ikkunsidrat;

Peress illi l-lokazzjoni ġiet mifthema għal tmien snin, fil-15 ta' Lulju 1952 hija spiċċat "ipso jure" (art. 1655 K.Ċ.), u hekk, wara dik id-data, kien hemm lokazzjoni ġdida b'kera li kien ivarja skond l-eżiġenzi tal-lokatur. Bl-awment tal-kera in kwantu kien jeċċedi l-kera ġust fissat mill-Board, il-lokazzjoni ġdida ma kienetx nulla kif jippretendi l-konvenut, skond ma jidher mid-dispożizzjoni tal-art. 6(1) tal-Ordinanza Nru. XVI tal-1944; liema dispożizzjoni hija ntiża biex tittutela l-interessi tal-lokatarju fil-każ li hu jkun kostrett iħallas kera ogħla minn dak li jkun ġie kunsidrat xieraq mill-Board;

Ikkunsidrat;

Skond il-librett eżibit, fit-28 ta' Settembru 1952 l-attur ħallas £15 kera għall-perijodu miż-17 ta' Jannar 1952 sas-16 ta' Jannar 1953. *Hekk huwa ħallas £7.10.0 għall-perijodu* miż-17 ta' Jannar 1952 sal-15 ta' Lulju 1952, meta spiċċat il-lokazzjoni;

Billi għall-perijodu mis-16 ta' Lulju 1952 sal-15 ta' Jannar 1957 il-kera xieraq, kif stabbilit mill-Board kien ta' £18 fis-sena, l-attur kien messu ħallas £73.10.0, u mhux £105 kemm fil-fatt ħallas, u hekk huwa għandu dritt jirrepeti minn għand il-konvenut l-ammont ta' £31.10.0;

Rat in-nota tal-konvenut li biha dan appella minn dik is-sentenza fuq imsemmija, u rat il-petizzjoni tiegħu li biha ta'ab li dik is-sentenza tiġi revokata, billi t-talba tal-attur tiġi miċħuda; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur;

Omissis:

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawża hija bażata fuq id-deċiżjoni tal-Board li *Jirregola l-Kera tal-15 ta' Mejju 1957. Dik is-sentenza* ffissat il-kera xieraq li kellu jitħallas tal-fond in kwistjoni mill-attur lill-konvenut bir-rata ta' £18 fis-sena, bis-sitt xhur bil-quddiem. Għall-effetti ta' dik is-sentenza l-Board għamel żewġ alternattivi, fis-sens li dik ir-rata l-ġdida kelha tibda tgħodd mill-bidu tal-kirja fil-każ li l-kirja saret wara l-ewwel ta' Ottubru 1944, altrimenti tgħodd mis-16 ta' Lulju 1957. L-Ewwel Qorti nterpretat is-sentenza tal-Board fis-sens li, għar-regolament tal-kera bit-£18 fis-sena, kellha tiftiehem li bdiet minn meta għalaq it-terminu konvenzjonali *tal-ewwel kirja inizjali fil-15 ta' Lulju 1952;* u dan ċertament jiġi wara l-ewwel ta' Ottubru 1944;

Iżda fil-fehma ta' din il-Qorti, dik l-interpretazzjoni hija arbitrarja. U tabilħaqq, huwa veru li, meta għalaq it-terminu konvenzjonali tal-kirja oriġinali, bir-rilokazzjoni nħolqot kirja ġdida, bi preżunzjoni tal-liġi; u peress li fir-rilokazzjoni ma ġiex miftiehem ebda terminu definit, skond il-liġi t-terminu tal-kirja l-ġdida kien dak korrispondenti għall-ħlas ta' rata waħda tal-kera skond ma kien miftie-

hem il-ħlas, b'tant fis-sitt xhur (art. 1625 Kod. Ċiv.). B'dan kollu, fuq il-konsiderazzjoni biss ta' dak il-prinċipju, u fl-assenza ta' indikazzjonijiet preċiżi fis-sentenza tal-Board, mhuwiex loġiku li, għall-finijiet tar-regolament retroattiv tar-rata tal-kera xieraq, tikkunsidra l-bidu tal-kirja bħala dak tal-kirja li saret fis-16 ta' Lulju 1952, u mhux dik tas-16 ta' Lulju 1944. Il-Board ma kellux quddiemu dati ta' fatt biex ma jirritjenix li almenu mis-sena 1952, jew data oħra verjuri, saret kirja ġdida u kienet qegħdha minn terminu għall-ieħor tiġi mġedda l-kirja skond l-art. 1625 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, li kieku s-sentenza tal-Board kellha tiftiehem kif fehmitha l-Ewwel Qorti, ma kienx ikun hemm lok ta' ebda nċertezza fid-data, u ebda lok għall-alternattiva li l-Board għamel fis-sentenza tiegħu. Immela, l-alternattiva tal-Board ma tistgħax tiftiehem fis-sens li fehmitha l-Ewwel Qorti, iżda fis-sens tal-lingwaġġ komuni li bih wieħed ordinarjament jifhem li l-bidu tal-kirja huwa l-bidu tal-okkupazzjoni inizjali b'titolu ta' kera, jiġifieri meta l-kerrej jidħol fil-kera tal-post, u mhux il-bidu ta' meta tiġi "ope legis" imġedda l-kirja. F'dak is-sens l-alternattiva tal-Board tidher ġustifikata in vista tal-inċertezza tad-data tal-bidu u inizjali tat-teħid tal-post tal-kera mill-attur, peress li fil-proċess quddiem il-Board dik id-data ma ssemmietx;

Il-Qorti tosserva li huwa dejjem deżiderabbli li d-dispożittiv tas-sentenza tal-Board ikun konċepit f'termini ċerti u univoċi, u għalhekk huwa ferm deżiderabbli li qabel xejn issir indaġini eżawrjenti fuq il-fatti rilevanti, biex ma jkunx hemm fid-dispożittiv tas-sentenza alternattivi li joħolqu l-inċertezza, jirrendu diffiċli l-eżekuzzjoni, u jagħtu lok għal kawża biex jiġi mfisser id-dispożittiv;

Ikkunsidrat;

Illi mid-dokumenti eżibiti fil-fol. 13 u 14 tal-proċess jirriżulta li l-attur beda jikri l-fond in kwistjoni fis-16 ta' Lulju 1944, bis-saħħa ta' kirografu tat-18 ta' Ġunju 1944, u għalhekk qabel l-ewwel ta' Ottubru 1944. Għaldaqstant,

skond id-deċiżjoni tal-Board, ir-regolament tal-kera bir-rata ta' £18 fis-sena ma kienx retroattiv, u għalhekk ma hemmx lok ta' rifużjoni ta' eċċess;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tilqa' l-appell tal-konvenut, tirrevoka s-sentenza appellata, u tiċħad it-talba tal-attur; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur.