25 ta' Frar, 1950.

Imħallef:

L-Onor. Dr. J. Caruana Colombo, B.Litt., LL.D.

Gio Maria Muscat *versus* Carmelo Vella

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Obligazzjoni Naturali — Kera Awmentat Mingħajr Awtorizzazzjoni tal-Board tal-Kera — Ripetizzjoni — Art. 2 u 13 ta' l-Ordinanza XVI ta' l-1944.

Meta jkun hemm dritt magħmul mill-liġi stess, ebda obligazzjoni ma titnissel minn fatt kuntrarju għal dak id-dritt—la ċivili u lanqas naturali. Għaldaqstant min jaċċetta għoli ta' kera mingħajr dik l-awtorizzazzjoni mhux obligat iħallas il-kera kif hekk awmentat.

Ġie ritenut illi meta wieħed ikun ħallas il-kera ***awmentat mingħajr l-****awtorizzazzjoni tal-Board fuq imsemmi, u jkun* ***ħallsu mingħajr ma*** *kien fi żball, mhix ammessa r-ripetizzjoni tal-kera hekk* ***imħallas,*** ***għax min jaċċetta l-għoli tal-kera, igawdi l-fond, u jħallas il-kera b'dak l-għoli, ma jistax wara żmien jirrepeti dak il-kera.***

Imma dan japplika biss għar-ripetizzjoni tal-kera li jkun ġà ***tħallas****, u* ***mhux ukoll għall-kera li jkun għadu ma tħallasx.***

Id-dispożizzjonijiet ta' l-Ordinanza msemmija, XVI ta' l-1944 għandhom jiġu dieqdu ma' dawk ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931, u ħlief fejn ma jaqblux magħhom ma għandhomx jiġu imħassra.

Il-Qorti — Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur, premessi kwalunkwe opportuna dikjarazzjoni u mogħti kwalunkwe provvediment analogu, talab li l-konvenut jiġi kundannat iħallas lill-attur is-somma ta' £17. 10. 0 li huwa għandu jagħti lill-attur għal kera tad-dar numru 8 St. Mary Street, Imġarr, Malta; in kwantu għal £1. 10. 0 għall-bilanċ ta' kera dovut b'lura għas-sena li għalqet fil-15 ta' Awissu 1947, u in kwantu għal £16 għal sentejn kera li għalqu b'lura fil-15 ta' Awissu 1948 u 1949. Bl-imgħax tal-5% fis-sena mid-data tan-notifika ta' dina ċ-ċitazzjoni, u bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi mill-provi jirrizulta li l-fond indikat fic-citazzjoni kien jappartjeni lil Ganni Muscat, missier il-mara ta' l-attur.........;

Illi l-attur jammetti li l-awmenti tal-kera tal-post fil-kwistjoni ma sarux bil-permess tal-Board li jirregola l-Kera;

Illi l-konvenut jippretendi illi la darba l-awmenti saru mingħajr ma gie adit il-Board fuq imsemmi, il-kera tal-post fil-kwistjoni għadu dak ta' £4 fis-sena, kif kien qabel ma gie awmentat f'£5, u fl-aħħar fi £8, u konsegwentement huwa jgħid li għandu jagħti lill-attur bħala kera tal-post £8 biss, jigifieri £4 għas-sena magħluqa f'Dicembru 1948, u £4 għas-sena l-oħra li għalqet b'lura f'Dicembru li għadda; u dana peress li huwa jippretendi li bil-£5 li ħallas fid-29 ta' Dicembru 1948 kien ħallas sal-31 ta' Dicembru 1947;

Ikkunsidrat;

Illi l-awment tal-kera minn £4 għal £5 sar fis-sena 1937, jigifieri meta kienet isseħħ l-Ordinanza XXI ta' l-1931 li kienet tistabbilixxi fl-art. 16 illi :— "Any clause excluding the tenant from any benefit conferred by this Ordinance, whether such clause or condition has been agreed upon prior to the date on which this Ordinance enters into force or after this date, shall be null and void". Għalhekk huwa assolutament null kull ftehim, jekk qatt kien hemm, bejn Ganri Muscat u l-konvenut, li bih dan waqa' mill-beneficcji li kienet dak iż-żmien tagħtih il-ligi tal-kera (App. 31 ta' Ottubru 1938, "Gera vs. Magro", Kollez. XXX—I—211). U dik il-ligi, fl-art. 4, kienet tirregola l-awment tal-kera mingħajr il-permess tal-Board;

Kif stabbiliet l-istess Qorti fuq imsemmija f'dik id-decizjoni, meta jkun hemm divjet magħmul mill-ligi stess, ebda obligazzjoni ma titnissel, la civili u lanqas naturali. Huwa veru li l-istess Qorti rriteniet illi meta jsir ħlas għal kawża guridikament invalida u mingħajr effett, u dak il-ħlas isir mingħajr żball, ir-ripetizzjoni mhix ...ssa; u hekk il-kerrej li jaccetta l-għoli, iħallas, igawdi l-fond, u mbagħad wara żmien idur kontra s-sid għar-ripetizzjoni, imur kontra kwalunkwe principju ta' ekwità, ta' unur u ta' morali; u hekk il-kerrej li jaccetta l-għoli tal-kera mingħajr awtorizzazzjoni tal-Board, u jħallas il-kera hekk awmentat, ikun qiegħed jeżegwixxi *ob-*

ligazzjoni naturali, u għalhekk ma għandux dritt jirrepeti dak il-għoli ta' kera hekk imħallas (App. 14 ta' Marzu 1941, "Cachia vs. Debono", Kollez. Vol. XXXI—I—39). Dana però, fil-ħsieb ta' dina l-Qorti, japplika biss għar-ripetizzjoni tal-kera li jkun ġà tħallas; imma ma jistax japplika għall-awment tal-kera "ut sic", meta, bħal fil-każ, ma jidherx li l-konvenut aċċetta l-awment, b'mod speċjali dak minn £5 għal £8, u iżjed u iżjed meta huwa, minn meta sar dak l-awment, ma ħallas qatt;

Illi taħt iċ-ċirkustanzi jidher li l-kera ma jistax jiġi awmentat minn £4 għal £5 mingħajr permess tal-Board tal-Kera; u għalhekk għandu jitqies li l-kera tal-post fil-kwistjoni huwa dak ta' £4 fis-sena; u lanqas dak ta' £5 fis-sena. Infatti l-Iġi li sseħħ il-lum, l-Ordinanza XVI ta' l-1944, tistabbilixxi fl-art. 2 illi l-kera xieraq ta' dar qadima huwa dak li kien jinxi fil-31 ta' Marzu 1939 kif jidher fir-Reġistri ta' l-Uffiċċju dwar il-Valutazzjoni ta' l-Artijiet. Issa l-attur ma ppruvax li fir-Reġistri fuq imsemmija l-post fil-kwistjoni jirriżulta li kien jinkera £5 fis-sena. Imma anki kieku saret dina l-prova, ma kienet isservi għal xejn, għaliex l-Ordinanza fuq imsemmija ta' l-1944, fl-art. 13, stabbiliet illi d-dispożizzjonijiet tagħha għandhom jiżdiedu ma' dawk ta' l-Ordinanza ta' l-1931, li tirregola l-kiri tal-bini, u ħlief fejn ma jaqblux magħhom ma għandhomx jiċħduhom. Għalhekk għandu jiġi ritenut illi, la darba skond l-Ordinanza ta' l-1931 il-kera ma setax jiġi awmentat mingħajr ma jiġi adit il-Board li jirregola l-Kera, l-istess dispożizzjoni baqgħet isseħħ sal-lum, billi l-Ordinanza ta' l-1944 ma dderogatx għal dik id-dispożizzjoni. Ma hemmx bżonn jingħad illi, jekk kien null l-awment tal-kera minn £4 għal £5, kien u huwa null ukoll l-awment l-ieħor minn £5 għal £8 fis-sena, la darba ma sarx bil-permess tal-Board fuq imsemmi;

Illi għalhekk, la darba l-konvenut ma aċċettax l-awment, u lanqas ħallas għall-kera mill-ewwel ta' Jannar 1948, minn dak iż-żmien huwa għandu jħallas bil-kera li kien il-post sad-29 ta' Ġunju 1937, u bl-istess kondizzjonijiet sa dak in-nhar, jiġifieri £4 fis-sena li jitħallas bis-sena b'lura; l-awmenti li saru, tant minn £4 għal £5 kemm minn £5 għal £8 fis-sena, ma ġewx sanzjonati mill-Board li jirregola l-Kera. Taħt dan l-as-

pett il-konvenut għandu jagħti lill-attur £8. ta' sentejn kera tal-post fuq imsemmi sal-31 ta' Diċembru 1949; liema kera huwa ma ppruvax li qatt offrieh lill-attur jew lil xi ħadd għalih;

Illi l-kera tal-post fuq imsemmi qatt ma kien jagħlaq fil-15 ta' Awissu; imma fiż-żmien meta kien jitħallas semestral-ment kien jagħlaq f'Ġunju u f'Diċembru; u meta kien jitħal-las bis-sena kien jagħlaq f'Diċembru ta' kull sena;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddeċidi billi tilqa' t-talba ta' l-attur limitatament għas-somma ta' £8, sentejn kera tal-post imsemmi fiċ-ċitazzjoni, dovuti mill-konvenut għaż-żmien bejn l-ewwel ta' Jannar 1948 u l-31 ta' Diċembru 1949, u teskludi l-istess attur għall-bqija. L-ispejjeż kollha tal-kawża jitħallsu in kwantu għal dsatax-il parti minn ħamsa u tletin parti (19/35) mill-attur, u in kwantu għal sittax-il parti minn ħamsa u tletin parti (16/35) mill-konvenut.