13 ta' Diċembru, 1954.

Imħallfin:

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

Giuseppe Cutajar *versus* **Dorina Schembri**

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Morożità fil-Ħlas tal-Kera — Kwistjoni ta' Dritt — Appell — Art. 10 (a) tal-Kap. 109.

Sentenza tal-Board tal-Kera li tirritjeni li interpellazzjoni waħda għal iżjed minn skadenza waħda tal-kera ma hix biżżejjed biex tirrelika l-mankanza tal-puntwalità għall-finijiet tad-dekadenza ta' l-inkwilin mil-lokazzjoni hija appellabili, għax tikkostitwixxi interpretazzjoni tal-liġi, u għalhekk punt ta' dritt.

Interpretazzjoni f'dan is-sens hi sewwa, billi hi konformi għall-ġurisprudenza, li hija fis-sens illi interpellazzjoni waħda għal żewġ skadenzi jew iżjed mhix biżżejjed, imma hemm bżonn li l-inkwilin jonqos mill-ħlas għal mhux inqas minn żewġ skadenzi, u illi għal kull waħda minn dawn iż-żewġ skadenzi jkun ġie interpellat għall-ħlas u ħalla jgħaddu ħmistax il-ġurnata mingħajr ma ħallas.

Meta, imbagħad, fuq punt ta' dritt il-Qorti ta' l-Appell tikkonferma l-interpretazzjoni li jkun ta l-Board, ma jkunx hemm lok li jiġu eżaminati kwistjonijiet ta' fatt, billi fuq apprezzament ta' fatti id-deċiżjoni tal-Board hija insindakibili, u għalhekk ma ħux leċitu li jiġu sindakati l-fatti kif apprezzati mill-Board biex wasal għall-konklużjoni li kien hemm interpellazzjoni waħda biss għall-ħlas tal-kera li l-inkwilin kellu jagħti.

Il-Qorti. — Rat ir-rikors quddiem il-Board li jirregola l-Kera ta' Giuseppe Cutajar, li talab biex jerġa' jieħu taħt idejh il-fond nru. 14 Triq San Pawl, Ħal Safi, mikri lill-intimata Dorina Schembri, peress li dina ma hix puntwali fil-ħlas tal-kera;

Rat id-deċiżjoni mogħtija minn dak il-Board fid-9 ta' Settembru 1954, li biha ġiet miċħuda t-talba, bl-ispejjeż; wara li kkunsidra;

Omissis;

Illi għaliekk ma rnexxielux ir-rikorrent jipprova li kien hemm żewġ interpellazzjonijiet u li l-kera tħallas wara li għaddew ħmistax il ġurnata minn dawk l-interpellazzjonijiet — dak li huwa meħtieġ biex ikun hemm nuqqas ta' puntwalità skond il-liġi;

Rat ir-rikors ta' l-imsemmi Giuseppe Cutajar quddiem din il-Qorti, fejn talab li l-imsemmija deċiżjoni tiġi revokata, billi konsegwentement jiġi deċiż għat-tenur tat-talbiet tiegħu; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimata appellata;

Omissis;

Ikkunsidrat, fuq l-eċċezzjoni ta' l-inappellabilità;

Illi bis-sentenza appellata ġie ritenut li interpellazzjoni waħda għal iżjed minn skadenza waħda tal-kera ma kienetx biżżejjed biex tirradika l-mankanza tal-puntwalità għall-finijiet tad-dispożizzjoni ta' l-art. 10 (a) ta' l-Ordinanza numru XXI ta' l-1931 (Kap. 109). Dan huwa punt ta' interpretazzjoni tal-liġi, u għalhekk punt ta' dritt, li jirrendi dik is-sentenza appellabbli fis-sens ta' l-art. 25 ta' l-Ordinanza ċitata. Għaldaqshekk l-eċċezzjoni ta' l-inappellabilità ma tistax tiġi milqugħa, u għandha tiġi respinta, kif fil-fatt qiegħda tiġi respinta, bl-ispejjeż kontra l-appellata Dorina Schembri;

Ikkunsidrat, fil-meritu;

Illi l-imsemmija dispożizzjoni ta' l-art. 10 (a) tgħid li l-kerrej ikun jista', fit-tmiem tal-lokazzjoni, jieħu lura l-fond jekk l-inkwilin, fil-kors tal-lokazzjoni preċedenti, ikun naqas li jħallas il-kera puntwalment; u l-inkwilin għandu jitqies li ma kienx puntwal, jekk għal żewġ skadenzi jew iżjed ma ħallasx il-kera fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-jum li l-kerrej ikun talbu l-ħlas. Id-dispożizzjoni tal-liġi fuq ċitata ġiet eżaminata "funditus" fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-10 ta' Novembru 1941 in re "Farrugia vs. Bonnici" (Kollez. Vol. XXXI, P. I, paġ. 106-111), u ġiet interpretata fis-sens li mhix suffiċjenti, għall-finijiet hemm kontemplati, interpellazzjoni waħda għal żewġ skadenzi tal-kera jew iżjed, imma hemm bżonn li l-inkwilin jonqos mill-ħlas għal mhux anqas minn żewġ skadenzi, u illi għal kull waħda minn dawn iż-żewġ skadenzi ikun ġie interpellat għall-ħlas u ħalla jgħad-

di l-mistax-il ġurnata mingħajr ma ħallas. *Din l-interpretazzjoni* ġiet kostantement segwita; u għalhekk il-mod kif il-Board interpreta l-imsemmija *dispożizzjoni* huwa konformi għall-ġurisprudenza, u jistħoqqlu jiġi approvat;

Ikkunsidrat;

Illi, *kif ġie ripetutament deċiż* minn din il-Qorti (30 ta' Mejju 1952 *in re* "White vs. Fenech", 27 ta' Novembru 1953, *in re* "Borg vs. Borg", u 5 ta' Novembru 1954, in re "Caruana vs. Magri"), meta fuq appell minn punt ta' dritt din il-Qorti tikkonferma l-interpretazzjoni li jkun ta l-Board, ma jkunx hemm lok li jiġu eżaminati kwistjonijiet ta' fatt, billi fuq apprezzament ta' fatti d-deċiżjoni tal-Board hija insindakibili. Fil-każ in eżami, l-interpretazzjoni tal-Board ġiet konfermata, u għalhekk *mhux* leċitu li jiġu sindakati l-fatti kif apprezzati mill-Board biex wasal għall-konklużjoni li kien hemm *interpellazzjoni* waħda biss għall-ħlas tal-kera li l-appellata kellha tagħti. U, ferma din il-konklużjoni, is-sottomissjonijiet l-oħra ta' l-appellant ma jistgħux ikunu lilu ta' vantaġġ għall-akkoljiment tat-talba minnu promossa bir-rikors quddiem il-Board;

Għaldaqshekk;

Tirrespinġi l-appell, billi tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellant *Giuseppe Cutajar*.

Tmiem ta' l-Ewwel Sezzjoni
ta' l-Ewwel Parti
tal-Volum XXXVIII.