20 ta' Mejju, 1963.

Imħallfin:

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President.
Onor. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.
Onor. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Giovanni Spiteri et.

versus

Reverendissimu Monsinjur Kanoniku
Kapitolari Don Giorgio Cefai.

Bord tal-Kera — Art. 10 (a) Kap. 109 — Morosita — Depożitu tal-Kera — Kondizzjonijiet fiċ-Ċedola — Interpellazzjoni għal Ħlas

Il-morosita għal-finijiet tal-art. 10 (*a*) *Kap.* 109 *ma hijiex proprjament nuqqas ta' ħlas sic et simpliciter, imma nuqqas ta' ħlas fit-terminu preskritt dekorribili mill-interpellazzjoni.*

Għalkemm il-ġurisprudenza u d-dottrina jammettu li f'depositu tal-kera, jistgħu isiru riservi li huma konnaturali għall-obbligazzjoni, pero d-depositu għandu jkun liberu, u ma tista issir fih ebda kondizzjoni jew riserva li tippreġjudika lill-kreditur.

Il-Qorti, rat ir-rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera għal Għawdex, li bih ir-rikorrenti ppremettew li l-awtur tagħhom kien kera lill-imsemmi Monsinjur Don Giuseppe Cefai, ad użu ta' ħanut, il-post b'żewġ bibien wieħed numru 38, Trieq Michel'Angelo Regalo, u l-ieħor Trieq Adrian Dingli, Victoria Gozo, bil-kera ta' seba liri (£7) fis-sens, pagabli kull sena b'lura f Santa Maria, — illi l-imsemmi Mons. Don Giuseppe Cefai miet u ħalla bħala eredi universali tiegħu lill-intimat, u illi dan l-intimat ilu ma' jħallas kera għal xi sitt snin, nonostanti l-insistenzi tar-rikorrenti għal pagament — talbu biex il-Board jawtorizzahom jirriprendu possess tal-fond fuq imsemmi minħabba morożita tal-intimat.

Rat ir-risposta tal-intimat, fejn issottometta illi da parti tar-rikorrent ma kien hemm qatt interpellazzjonijiet validi għal fini tal-morożita, — illi, wara rifjut da parti tar-rikorrenti, il-kera kellu jiġi depożitat biż-żewġ ċedoli eżibiti — illi l-kawżali tal-morożita hi għalhekk infondata kif kienet dik tas-sullokazzjoni.

Rat is-sentenza ta' dak il-Bord tas-6 ta' Frar, 1963, li biha ġiet miċħuda t-talba tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom. Dak il-Bord ikkunsidra:

Omissis . . . .

Rat ir-rikors tar-rikorrenti aħwa Spiteri u aħwa Galea, li biha huma appellaw minn dik is-sentenza, u talbu li tiġi revokata, u li minflok jiġu milqugħa t-talbiet, bl-ispejjeż tal-ewwel u t-tieni istanza.

Rat ir-risposta tal-appellat, li għar-raġunijiet esposti fiha, talbu li l-appell jiġi miċħud bl-ispejjeż.

Trattat l-appell.

Ikkunsidrat:—

L-istanza hi bażata fuq l-art. 10 (a) tal-Kap. 109 Ediz. Riv. Anki kieku ż-żewġ depożiti, magħmulin skond id-dokumenti fol. 4 u 5, kellhom jitqiesu legalment validi u ekwivalenti għal pagament, dejjem kien ikollu jiġi ndagat jekk, fil-każ li kien hemm interpellazzjonijiet għal ħlas, dan il-ħlas sarx, sija pure b'depożitu validu, fiż-żmien indikat fl-artikolu ċitat, għax il-morożita, għal finijiet ta' dak l-artikolu, ma hijiex proprjament nuqqas ta' ħlas **sic et simpliciter**, imma nuqqas ta' ħlas fit-termini preskritt dekorribbli mill-interpellazzjoni (Collez. XXXIII — I — 268). Iżda, dina l-indaġini — kif ukoll kwistjonijiet oħra ta' dritt dwar dawk id-depożiti — ma hemmx bżonn li jiġu affrontati, għaliex, fil-fehma ta' din il-Qorti, dawk id-depożiti huma intakkati b'difett li jirrendihom invalidi bħala pagament liberatorju.

Għalkemm il-ġurisprudenza u d-dottrina jammettu li f'depożiti simili jistgħu jsiru riservi li huma **kon-naturali għal obbligazzjoni**, per tutt'altro d-depositu għandu jkun liberu, u ċertament ebda kondizzjoni jew riserva ma tista' ssir li **tippreġudika lill-kreditur** tal-ammont depożitat. Qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, Collez. Vol. XVIII II p. 195:—

"Atteso che l'offerta del pagamento, per essere valida, deve essere libera ed incondizionata; al debitore, cioe, non è lecito di opporre alcuna condizione o ri-

> serva **che non sia connaturale all'obbligazione** da essere estinta. . ."

L-espressjoni "connaturali alla obbligazione" — għad li l-awtur ma ġiex ċitat f'dik is-sentenza — ġiet aktarx meħuda mill-GIORGI, (Teor. Obbligaz. Vol. VII — papr. 270), li appuntu jgħid:—

> "Vincolata, non libera, sarebbe l'offerta se accompagnata da condizioni o riserve estrinseche, **le quali menomassero il diritto dei creditiori**; essendo lecito di mettere solament quei vincoli, si dicano condizioni, si dicano riserva che sono **intrinseci o connaturali all'obbligazione** da estinguere. . . . . .

Anki il-**Baudry** (Delle obbligaz. Vol. II p. 715) jgħid li ma humiex ammissibili r-riservi li **jikkompromettu d-drittijiet tal-kredutur**: *jgħid hekk*:—

> "Tutavia esse (offerte) sono valide anche se sono fatte con riserve che, SENZA COMPROMETTERE I DIRITTI DEL CREDITORE, dimostrano nel debitore l'intenzione di mantenere intatti i suoi diritti . . . . . ."

u jiċċita fin-nota diversi ġudikati tal-Qrati Franċiżi f'dak is-sens. *Anki l-**Laurent*** (*Princip*. Dto. Civ. Vol. XVIII — p. 159) jammetti biss ir-riservi dwar dak li **"spetta di diritto"** lid-debitur — u juża ukoll il-kliem "condizione giusta e ragionevole."

Ikkunsidrat:

Issa, fil-fattispeċje presenti, id-depożiti saru mis-subinkwilin li qatt ma ġew rikonoxxuti, b'espromissjoni tal-ker-

rej oriġinarju, mis-sid, u hu, għalhekk, intuitiv li l-kondizzjoni, apposta fiċ-ċeduli, fis-sens il għandha titħalla rċevuta skond il-liġi mill-iżbankanti (eredi tas-sid) **hija tali li tikkompromettihom, li tippreġudikalhom l-interessi tagħhom,** għax huma ma jridux jirrikonoxxu lis-subinkwilin, u għandhom kull dritt li ma jirrikonoxxuhomx, **anki kieku, ex hypothesi,** taw il-kunsens għas-sullokazzjoni, dippju, dik il-kondizzjoni hi waħda **li ma għandhomx dritt għaliha,** għax is-subinkwilin ma jistax jippretendi li jimponi fuq is-sid l-allaċċament ta' relazzjonijiet ġuridiċi miegħu, u, infine, hi tali li **ma** hijiex affattu konnaturali għal obbligazzjoni, appuntu għaliex ebda obbligazzjoni ma hemm bejn is-sid u s-subinkwilin sakemm dan ma jiġiex rikonoxxut mis-sid u l-kerrej oriġinarju jiġi espromess; (art. 1709, 1710 Kap. 23).

Ġa la darba, mela, dawk id-depożiti huma inattendibili bħala liberatorji għal finijiet tal-pagament, wieħed għandu issa jara għal finijiet tad-domanda, jekk kienx hemm l-interpellazzjonijiet rikjesti mill-artikolu ċitat supra;

Ġie pruvat li kien hemm iż-żewġ interpellazzjonijiet imsemmijin mil-Bord, ċioe, **għal skadenza waħda,** l-interpellazzjoni biż-żewġ ittri, u, għal l-iskadenza l-oħra, l-interpellazzjoni **verbali** tar-rikorrenti jew xi wħud minnhom;

Din il-Qorti ma taqbilx ma l-Bord li dawk l-interpellazzjonijiet ma humiex validi għax (kif qalet) l-ammont tal-kera kien illikwidu. Interpretazzjoni simili tkun qeda tintroduċi fil-liġi rigoriżmu li ma hux ġustifikat la bl-ittra u lanqas bl-ispirtu tagħha. Il-liġi tgħid "failed to pay punctually the rent due." Iż-żewġ ittri eżibiti appuntu jitolbu l-ħlas **tal-kera dovut.** Hu ntuitiv li anki d-domanda personali, imsemmija fix-xhieda, kienet **għall-kera dovut.** Hawn non si tratta tal-applikazzjoni tal-massima **in liqui-**

dandis non fit mora, għax l-ammont tal-kera annwu ma kienx affattu in disputa, u n-numru ta' l-iskadenzi dovuti kien muri mil-librett tal-kera — li ebda diffikolta ma nstabet, kwantu għal ammont li kellu jiġi depożitat, meta saru iċ-ċedoli ġa msemmijin. Kien ikun divers il-każ kieku **si trattava ta'** ammont ta' kera li kien in kontrasto bejn il-partijiet għax mhux stabbilit, jew li kieku kien hemm bejniethom xi kwistjoni fuq l-irċevuti. F'dan il-każ, meta ntalab il-ħlas **tal-kera dovut,** dan kien paċifiku fl-ammont ta' seba' liri fis-sena, u n-numru ta' l-iskadenzi mhux imħallsa kienu jirriżultaw mill-kwintern tal-irċevuti, — **ma kien hemm xejn il-likwidu.** Jiġi rilevat li l-liġi ma tgħidx affattu li fl-interpellazzjoni l-kreditur ossija lokatur għandu jispeċifika, **tot idem verbis,** l-ammont dovut, u mhux leċitu li l-liġi tiġi alterata "nostris injectis distinctionibus."

Għalhekk, kien hemm nuqqas ta' ħlas tal-kera għas-sens tal-art. 10 fuq ċitat. B'daqshekk, is-sidien akkwistaw id-dritt li jitolbu r-ripresa tal-possess tal-fond.

Għalhekk tideċiedi billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u tilqa' t-talba, u tagħti lill-intimat nomine, għal finijiet ta' l-iżgumbrament, it-terminu ta' xahrejn mil-lum.