25 ta' Marzu, 1955

Imħallfin :

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

Carmelo Seychell *versus* Giovanni Depasquale

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Rilokazzjoni — Ħlas ta' Kera fil-kors tal-Kawża — Rinunzja.

Il-lokatur li jagħmel talba quddiem il-Board tal-Kera biex jieħu lura taħt idejh fond mikri lil ħaddieħor ma jippreġudikax l-azzjoni tiegħu, minnu esperita b'dak ir-rikors, u ma jiġix li rrinunzja għal dik l-azzjoni, jekk huwa, wara li jkun ippreżenta dak ir-rikors, u fil-kors tal-kawża, jirċievi kera għal perijodu kopert mit-terminu tar-rilokazzjoni korrenti. Ikun hemm dan il-preġudizzju fil-każ li l-lokatur jirċievi kera għal perijodu li joltrepassa dak il-perijodu, jiġifieri għal terminu ta' rilokazzjoni li l-lokatur ried jimpedixxi meta ppreżenta dak ir-rikors quddiem il-Board.

Għax biex ikun hemm rinunzja taċita jeħtieġ li l-fatt ikun inkonċiljabili mal-konservazzjoni tad-dritt; u l-fatt ta' min jirċievi kera għal perijodu ta' rilokazzjoni korrenti mhux inkonċiljabili mal-konservazzjoni tat-talba għar-ripreża ta' pussess tal-fond u biex tiġi mpeduta r-rilokazzjoni ulterjuri ta' l-istess fond.

U biex wieħed jara jekk il-kera riċevut kienx joltrepassa l-limiti tar-rilokazzjoni, għandu jħares lejn id-data vera li fiha tispiċċa r-rilokazzjoni, u mhux lejn id-data li talvolta ġiet żbaljatament indikata fir-rikors.

Il-Qorti — Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Board li jirregola l-Kera sabiex jerġa' jieħu taħt idejh il-fond Nri. 40,

41 u 42 Mater Boni Consilii Street, Żejtun, mikri lill-intimat, u dan peress li hu jrid il-post għall-abitazzjoni tiegħu;

Rat ir-risposta tal-intimat, li jirrileva preliminarment li, jumejn wara li r-rikorrent ippreżenta t-talba tiegħu, dana rċieva l-kera ta' sitt xhur bil-quddiem mill-15 ta' Ottubru, 1953 sal-15 ta' April, 1954, u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż. Li, mingħajr preġudizzju, il-fond in kwistjoni jġib in-numri...........;

Rat is-sentenza tal-Board tal-Kera tal-24 ta' Jannar, 1955, li biha ddeċieda billi laqa' l-eċċezzjoni tal-intimat, u għalhekk iddikjara li l-ġudizzju jinsab perent, u għalhekk illibera lill-intimat mill-osservanza tiegħu, bl-ispejjeż kontra r-rikorrent; billi kkunsidra;

Illi, in linea preliminari, l-intimat eċċepixxa li huwa għandu favur tiegħu rilokazzjoni wara li ġie preżentat ir-rikors, u għalhekk it-talba għandha titqies bħala rinunzjata, u konsegwentament għandu jiġi liberat "ab observantia", bl-ispejjeż;

Illi r-rikorrent, bin-nota tiegħu, issottometta li, ġa ladarba dana l-Board awtorizza l-korrezzjoni tar-rikors fis-sens li l-kera jitħallas bis-sitt xhur, u mhux bit-tliet xhur kif indikat fir-rikors, b'mod li l-ewwel skadenza kellha tkun fil-15 ta' April, 1954, u mhux fit-18 ta' Jannar, 1954, u ġa ladarba l-intimat ma opponiex li ssir dina l-korrezzjoni, id-domanda originali kienet u baqgħet ir-ripreża tal-pussess tal-fond b'effett mill-15 ta' April, 1954, u għalhekk ma kien hemm l-ebda rinunzja da parti tiegħu għat-talba tal-iżgumbrament. U anki li kieku tteħed kera għall-perijodu ta' wara, jekk ir-rinunzja ma tirriżultax univokament, dina ma għandhiex tkun preżunta, u talvolta l-konsegwenza tar-riċezzjoni tal-kera tkun biss li l-iżgumbrament ma jkunx jista' jingħata qabel dik iddata li għaliha jkun hemm il-kera mħallas, u mhux li d-domanda għandha titqies rinunzjata; u fl-aħħarnett għandha tiġi applikata t-teorija tal-"jus superveniens". Ir-rikorrent għamel ukoll riferenza għad-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina tas-26 ta' Novembru, 1951, in re "Cassar Torreggiani vs. Spiteri";

Illi r-raġunijiet miġjuba mir-rikorrent biex isostni t-teżi tiegħu ma ħumiex konvinċenti. U infatti, ic-ċirkustanza li *ġiet awtorizzata* l-korrezzjoni tar-rikors fis-sens fuq spjegat *ma timplikax u b'hekk il-ħlas tal-kera* wara l-*preżentata tar*-rikors ma għandhux jkollu effetti ġuridiċi, imma dik il-korrezzjoni *serviet biex taccerta* l-fatti kif kienu realment, u mhux *kif erroneament indikati fir-rikors; il-pożizzjoni ġuridika fir*-rapport bejn il-partijiet ma tbiddletx. Il-konsegwenza tal *bidla li jrid jiddeżumi r-rikorrent*, u ċjoe' li dina, talvolta, kienet *tintitola lill-intimat li ma jiġix żgumbrat* qabel iż-żmien ta' rilokazzjoni, għall-każ li tiġi milqugħa t-talba, kienet tkun *korretta li kieku l-kera tħallas* qabel il-preżentata tar-rikors;

Illi lanqas ma hija applikabbli t-teorija tal-"jus superveniens", invokata mir-rikorrent; għaliex dina tippreżumi *"sine qua non" dritt li gie "in esse"* waqt il-pendenza tar-rikors, *u ma tistgħax tigi estiża għall-każ ta' rinunzja għat-talba*. F'dan il-każ, biex jerġa' jitwieled id-dritt tar-rikorrent, huwa meħtieġ li *jiddeduċieh* b'talba oħra, u ma jistax jivvalixxi ruħu *minn proċeduri* li għalihom hemm *rinunzja*;

Illi, fl-aħħarnett, ir-rikorrent issottometta wkoll li l-aċċettazzjoni *tal-kera ma timportax rinunzja*; għaliex din ma għandhiex tkun preżunta. Fuq dan il-pont huwa biżżejjed li wieħed jirrileva li meta, wara l-preżentata tar-rikors, u għall-perijodu ta' sitt xhur li bdew jiddekorru wara, u mhux qabel dik il-ġurnata, ġie aċċettat il-kera, kif jidher mill-ircevuta eżibita man-nota tal-intimat, dan ma jistgħax ikollu effett ieħor ħlief *ta' kuntratt taċitu ta' rilokazzjoni* magħmula mill-lokatur lill-inkwilin; u b'dana l-kuntratt tkun qegħedha topera ruħha r-rinunzja għat-talba ta' ripreża tal-pussess ta' fond rilokat, peress li bejn it-talba in kwistjoni u r-rilokazzjoni hemm konflitt, għaliex ma hux konċepibbli li min irid jiżgombra inkwilin minn fond, u għamel talba "ad hoc", jerġa jirrilokalu dan il-fond; u konsegwentement, ġa ladarba r-rilokazzjoni saret wara li ġew inizjati l-proċeduri, il-konsegwenza loġika tar-rilokazzjoni ma tistgħax tkun oħra ħlief ir-rinunzja implicita tal-proċeduri. Dana ġie konstantement ritenut mill-Qrati Tagħna, u s-sentenza li għaliha saret riferenza fin-nota tar-rikorrent ma tapplikax; għaliex is-sid f'dik l-okkażjoni

kien għamel riżerva għad-drittijiet tiegħu naxxenti mill-preżentata tar-rikors — riżerva li kienet giet aċċettata mill-inkwilin; u għalhekk ma seta' qatt dak il-pagament jimplika preġudizzju għall-proċediment;

Rat fil-fol. 40 *ir-rikors ta' Carmelo* Seychell, rikorrent quddiem il-Board tal-Kera, li bih talab ir-revoka tad-deċiżjoni *fuq imsemmija*, billi jiġi deċiż li ma kienx hemm ebda rinunzja għall-azzjoni mill-parti tar-rikorrent, u li ugu rinvijati l-atti quddiem il-Board, jew jiġi deċiż il-meritu minn din il-Qorti; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Il pont hu jekk kienx hemm *rinunzja taċita* għall-azzioni esperita mill-imsemmi Seychell quddiem il-Board tal-Kera;

Brevement, il-fatti attinenti għall-inċident kienu dawn: Fil-13 *ta' Ottubru* 1953 *Seychell ippreżenta quddiem il-Board* tal-Kera domanda fejn talab li jirriprendi l-pussess tal-fond *minnu mikri lill-*imsemmi Depasquale, peress li jridu għalih. Fir-rikors indika l-kera bħala pagabili trimestrament. Issa, *kif jidher mill-librett tal-irċevuti* fil-fol. 36, l-aħħar ħlas li kien sar qabel id-data tal-preżentata tar-rikors kien iwassal bil-quddiem sal-15 (recte 14) ta' *Ottubru* 1953. Seychell, peress li bi żball kien qiegħed jindika l-kera bħala jitħallas kull tliet xhur, fir-rikors kompla jindika d-data tal-ewwel *skadenza f' Jannar* (għalkemm anki hawn żbalja d-data tax-xahar billi qal "18" minflok "15", u żbalja wkoll is-sena billi *qal "1953" minflok "1954")*. L-importanti hu li Seychell, talit il-kredenza żbaljata li l-kera kien jitħallas trimestralment, wassal *ir-rilokazzjoni* minn Ottubru sa Jannar. Fil-fatt, kif jidher mill-librett fuq imsemmi, u kif, del resto, ma hux kontrastat, il-kera kien jitħallas kull sitt xhur, u l-perjodu tar-rilokazzjoni kien jagħlaq, mhux f'Jannar, iżda f' April, tal-1954, cjoe' fil-15 ta' April 1954. Kien għalhekk li, meta l-intimat *mar iħallas il-kera* fil-15 *ta' Ottubru* 1953, gie riċevut korrettament kera ta' sitt xhur, mhux ta' tliet xhur, *cjoè sal-15 ta'* April 1954. Kif jidher mill-verbal fol. 3, ir-rikorrent talab u ottjena l-korrezzjoni tar-rikors fis-sens li, minflok *"trimestralment"* giet sostitwita l-kelma "semestralment", u minflok id-data "18 ta' Jannar 1953" giet sostitwita d-data "15 ta' April 1954";

Il-Board argumenta r-rinunzja għall-azzjoni għax Seychell irċieva l-kera ta' sitt xhur sal-15 ta' April 1954;

Issa, kieku l-kera jitħallas *trimestralment*, u l-ewwel skadenza kienet f'Jannar tal-1954, kien ikun f'loku li r-rikorrent jirċievi l-kera sa Jannar, għax hu kellu d-dritt li jitħallas sa tmiem tal-perijodu tar-rilokazzjoni. Bl-istess mod, ġa ladarba l-kera kien jitħallas semestralment, hu kellu *kwalunkwe* dritt, mingħajr bl-ebda mod ma jippreġudika l-azzjoni tiegħu, li jitħallas sal-15 ta' April 1954, ċjoè sat-tmiem korrett tar-rilokazzjoni. Bir-rikors, Seychell ried jimpedixxi r-*rilokazzjoni*. Din kienet tispiċċa fil-15 ta' April, 1954, għad li bi żball fir-rikors bħall-ewwel ingħad li kienet tispiċċa f'Jannar. Kwindi Seychell setu' dejjem jirċievi l-kera sat-tmiem tar-rilokazzjoni bla ma jippreġudika l-azzjoni tiegħu. Kien jippreġudikaha kieku rċieva ammont ta' kera li jmur il-hemm mill-perijodu tar-rilokazzjoni — ħaġa li huwa ma għamelx;

Ebda rinunzja ma tista' tiġi inferita. Ir-riċezzjoni tal-kera sal-15 ta' April, 1954, ma hija xejn affattu inkompatibili mad-domanda; għax din ma kienetx intiża tinterrompi r-rilokazzjoni in korso, *imma dik ir-rilokazzjoni* li kienet sejra tispiċċa wara l-iskadenza li bdiet f'Ottubru ta' l-1953, sew jekk kienet ta' tliet xhur, sew ta' sitt xhur. Ir-riċezzjoni tal-kera wara dik l-iskadenza kienet tipperimi d-domanda. Biex ikun hemm rinunzja taċita jeħtieġ li l-fatt ikun inkonċiljabili *mal-konservazzjoni tad-dritt*; *mentri fil-fattispeċje*, ir-riċezzjoni tal-kera sal-15 ta' April, 1954, mhux talli ma hix inkonċiljabili mal-konservazzjoni tat-talba quddiem il-Board, anzi tarmonizza magħha, għax ir-rikorrent ried jimpedixxi r-rilokazzjoni, u wieħed għandu jara *d-data* "vera" li fiha din kienet tispiċċa, u mhux id-data żbaljata, biex jgħid jekk il-kera riċevut kienx joltrepassa l-limiti tar-rilokazzjoni. L-iżball fid-data ma jista' qatt jekwivali għall-volontà univoka ta' rinunzja għall-azzjoni;

Ikkunsidrat;

Skond il-liġi (art. 231(3) Kap. 15 Ediz. Riv.), il-Qorti fi Grad ta' Appell, tista', fid-diskrezzjoni tagħha, skond iċ-ċirkustanzi, tibgħat lura l-atti jiet jew taqta' l-meritu hija,

meta si tratta ta' revoka ta' deċiżjoni li tkun illiberat "ab observantia", kif inhu l-każ. Issa, fil-każ preżenti hemm din iċ-ċirkustanza deċiżiva: il-meritu hu ta' kompetenza tat-tribunal speċjali imwaqqaf apposta għal kawżi simili. Dawn il-kawżi jiġu quddiem din il-Qorti biss meta hemm involut pont ta' dritt. Il-pont ta' dritt f'dan il-każ kien ta' indoli preliminari u ġie eżawrit b'din id-deċiżjoni, u l-meritu li jibqa' biex ikun deċiż hu ta' kompetenza speċjali ta' dak it-tribunal. Għalhekk hu spedjenti li jsir rinviju;

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka d-deċiżjoni fuq imsemmija, tiddikjara li ma kienx hemm ebda rinunzja għall-azzjoni jew perenzjoni tagħha, u tibgħat l-atti tal-kawża lill-Board tal-Kerra għall-prosegwiment tat-trattazzjoni;

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-appellat.