19 ta' Novembru, 1951.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*
L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Gio Maria Schembri *versus* Joseph Camilleri

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Morożità — Depożitu — Art. 10 tal-Kap. 109.

Ma jistax jitqies bħala moruż fis-sens tal-Liġi tal-Kera dak l-inkwilin li jkun mar iħallas il-kera u s-sid ikun irrifjuta li jaċċettah; għax ma hemmx morożità meta l-adempiment ta' obligazzjoni jkun ġie ostakolat u mpedut mill-istess kreditur.

Lanqas ma huwa moruż dak l-inkwilin jekk wara li jkun offra l-kera lis-sid u dan ikun irrifjutah, jonqos li jiddepożita dak il-kera.

Il-Qorti, — Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Board li jirregola l-Kera biex jerġa' jieħu taħt idejh il-fond nru. 84 Triq il-Kanun, Ħamrun, mikri lill-intimat, għax dan huwa moruż fil-ħlas tal-kera, għax ġie interpellat fis-17 ta' Frar 1951, giex iħallas is-sitt xhur kera, ċjoè żewġ trimestri mill-1 ta' Settembru 1950 sat-28 ta' Frar 1951, u fil-11 ta' Marzu 1951 biex iħallas l-imsemmija sitt xhur u tliet xhur li reġgħu skadew bil-quddiem fl-ewwel ta' Marzu 1951, u baqa' ma ħallasx sal-lum;

Omissis;

Wara li rat is-sentenza tal-Board li jirregola l-Kera tat-23 ta' Lulju 1951, li biha l-Board ċaħad it-talba bl-ispejjeż; billi kkunsidra;

Li huwa veru li meta sar ir-rikors kien hemm dovut bil-quddiem il-kera ta' tliet trimestri, skaduti fl-1 ta' Settembru 1950, fl-1 ta' Diċembru 1950 u fl-1 ta' Marzu 1951. Huwa forsi veru wkoll li kien hemm żewġ interpellazzjonijiet.........;

Illi però, jekk kien hemm iż-żewġ interpellazzjonijiet li trid il-liġi, ma jirriżultax li l-intimat ma kienx mar iħallas il-kera għal darbtejn fi żmien ħmistax-il ġurnata wara l-interpellazzjoni. Għal xi raġuni jew oħra r-rikorrent ma aċċettax il-kera;

Li mill-kontest tal-provi jirriżulta li, almenu wara t-tieni interpellazzjoni magħmula bl-ittra tal-11 ta' Marzu 1951,

tant omm l-intimat kemm l-intimat stess marru bil-kera ġranet wara r-riċezzjoni ta' l-ittra; però dan ma ġiex aċċettat;

Li fit-trattazzjoni r-rikorrent żvolġa l-argument li l-intimat kien imissu għadda għad-depożitu tal-kera fiż-żmien utili, u ladarba dan ma għamlux ħlief biċ-ċedola tal-20 ta' April 1951, *huwa għandu jitqies moruż fis-sens tal-liġi*;

Li ma jistax jitqies moruż fis-sens tas-section 10 tal-Kap. 109 Ed. Riv. LL. ta' Malta dak l-inkwilin li jkun mar biex iħallas il-kera li l-kerrej jew sid ma jkunx *irid jirċievi*. Kien ikun kontro-sens kieku sid, wara li jkun interpella l-kerrej għall-ħlas, u wara li jkun irrifjuta li jirċevih, jista' mbagħad jitlob il-permess biex ma jġeddidx il-kirja għax il-kerrej ma jkunx ħallas dak li huwa stess kien irrifjuta. Dan l-argument kien iservi ta' strument qawwi f'idejn is-sid li jrid jeħles minn kerrej, sija għax irid il-post f'idejh, u sija għal kwalunkwe raġuni oħra. Imbagħad *il-liġi ddefiniet* il-morożità, u minn dik id-definizzjoni jirriżulta li l-ispirtu huwa dak li s-sid jista' jeħles minn kerrej li jħabbtu għall-ħlas. Id-depożitu jista' jkun importanti f'relazzjonijiet oħra li ma humiex kontemplati fil-Liġi tal-Kera; imma għal dik li hija morożità li tagħti lis-sid il-jedd li ma jġeddidx il-kirja, in-nuqqas ta' depożitu da parti tal-kerrej ma jnisselx fih dan id-dritt; għax il-kondizzjoni li l-kerrej ma jkunx ħallas il-kera fiż-żmien stabbilit mil-liġi ikun ikkreaha huwa stess, u ma jistax minn dan il-fatt tiegħu stess jittraji vantaġġ għad-diskapitu tal-kerrej. Kieku l-kerrej kien mar iħallas parti mill-kera — dak li mhux il-każ — kien ikun ħaġ'oħra, għax allura l-offerta tal-kera ma kienetx tkun hemm, u s-sid, bħal kwalunkwe kreditur ieħor, ma jistax jiġi mġiegħel jirċievi parti biss mill-kreditu tiegħu;

Li għalhekk, avvolja kien hemm tliet trimestri dovuti meta sar dan ir-rikors, il-pretensjoni tar-rikorrent li jottjeni l-permess biex ma jġeddidx il-kirja ma tidherx sostenibili;

Rat ir-rikors ta' l-attur, li appella mis-sentenza fuq imsemmija tal-Board li jirregola l-Kera u talab ir-revoka ta' dik is-sentenza u l-laqa' tat-talba tiegħu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi mill-provi, u speċjalment mix-xhud Valletta, jirriżulta li r-rikorrent appellant, meta għalqu żewġ skadenzi tal-kera, kiteb lura lill-intimat u talab il-kera. Xi jumejn fuq għeluq skadenza oħra l-intimat mar offra ta' sitt xhur kera lill-appellant, u dana rrofta li jirċevihom, għar-raġuni, indikata f'dil-kawża, li hu ippretenda ta' disa' xhur kera. Imbagħad, fil-11 ta' Marzu 1951, ir-rikorrent reġa' kiteb għal disa' xhur kera, u ftit ġranet wara, u ċertament mhux iżjed minn ġimgħa, l-intimat offrielu l-ħlas ta' disa' xhur kera, l-ewwel per mezz ta' martu u mbagħad personalment. Iżda r-rikorrent irrofta li jżommhom; anzi, meta mart ir-rikorrent għall-ewwel irċevietħom, hu bagħathom lura. Xi ġimgħatejn wara sar id-depożitu;

Ikkunsidrat;

Illi sewwa qal il-Board li ma hemmx morożità meta l-kerrej ikun offra l-ħlas u sid il-kera jkun irrofta li jirċevih. U tabilħaqq, ma hemmx morożità meta l-adempiment ta' l-obligazzjoni jkun ġie ostakolat u impedut mill-kreditur stess. Huwa veru li biex ikun hemm liberazzjoni tad-debitur il-liġi tikkontempla mhux biss l-offerta reali, iżda wkoll id-depożitu effettiv wara li jkun sar ir-rifjut; iżda, kif josserva l-Fabio, "oblatio sufficit ad impediendam moram" (Codex, Lib. IV, tit. 33, def. 15). U kif josserva Giorgi, il-proċediment ta' l-offerta reali u depożitu suċċessiv ma huwiex meħtieġ "quando il debitore, senza pretendere la sua liberazione, si contenta di costituire 'in mora accipiendi' il creditore, ovvero di scansare le conseguenze della 'mora solvendi', diverse dalla prestazione del rischio e pericolo e dal pagamento degli interessi" (Delle Obbligazioni, Vol. VII, no. 264, paġ. 324). Għaldaqstant il-fatt li l-appellant ma qabadx u ddepożita malajr il-kera wara r-rifjut ta' l-appellant li jirċevih ma kienx jikkostitwih moruż, u ma kienx ineħħi l-effett tar-rifjut inġustifikat ta' l-appellant. Huwa anti-ġuridiku li bi ħtija jew dolo tiegħu nnifsu l-kreditur javvantaġġja ruħu u jimmiljora l-pożizzjoni ġuridika tiegħu nnifsu kontra d-debitur. "Ex malitia nemo commodum habere debet";

Għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk tal-Board miġjuba fis-sentenza appellata, il-Qorti tiċħad it-talba tar-rikorrent u

tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra r-rikorrent appellant.