13 ta' Novembru, 1953

Imħallfin :—

Is-S.T.O. Dr. L.A. Camilleri, LL.D., *President;*
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.;
L-Onor. Dr. W. Harding, B.litt., LL.D.

Wisq Nobbli Konti Bernardo Manduca Piscopo Macedonia Zammit

versus

Geltrude Chalmers

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Morożità fil-Ħlas tal-Kera — Art. 10 (a) tal-Kap. 109 u Art. 1696 (e) tal-Kap. 23.

L-inkwilin ma jistax jippretendi li jżomm il-kera biex jitħallas jew jikkompensa kreditu minnu pretiż kontra l-lokatur, jekk ma jkunx wieħed mill-każi li fihom il-liġi tippermetti lill-inkwilin li jżomm il-kera, jew jekk il-kreditu tiegħu ma jkunx likwidu. Jekk il-kondutur jinsisti fir-riljut tiegħu li jħallas il-kera minħabba dik il-pretensjoni tiegħu, huwa jinkorri fil-morożità kontemplata mill-liġi biex huwa jiddekadi mill-lokazjoni.

Il-liġi speċjali tal-kera tikkuntenta bil-morożità "fil-kors tal-kiri ta' qabel", mingħajr ma tkompli tirrestrinġi t-terminu għall-aħħar kirja preċedenti, mentri l-liġi ordinarja trid espressament il-morożità matul l-aħħar kirja, u għalhekk tirrestrinġi l-effett u l-konsegwenza ġuridika tal-morożità għall-aħħar terminu tal-kirja immedjatament preċedenti, u mhux ta' qabel ukoll.

Il-Qorti — Wara li rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Board li jirregola l-Kera biex jerġa' jieħu taħt idejh id-dar numru 104 Pietà Wharf, Pjetà, mikrija lill-intimata, għax din baqgħet lura fil-ħlas tal-kera għal żmien twil u wara ripetuti avviżi tiegħu, kif jirriżulta mid-dokumenti eżibiti; ħallset il-kera b'dan il-mod: (1) is-sitt xhur magħluqin fl-1 ta' April 1946 tħallsu fis-17 ta' Lulju 1946; (2) is-sitt xhur magħluqin fl-1 ta' Ottubru 1946 tħallsu fl-1 ta' April 1947; (3) u dawk skaduti fl-1 ta' Ottubru 1947 fit-12 ta' Novembru 1947;

Wara li rat is-sentenza tal-Board li jirregola l-Kera, tal-11 ta' Mejju 1948, li biha ġiet miċħuda t-talba ta' l-attur, bl-ispejjeż; billi dak il-Board ikkunsidra;

Illi mill-kontest tal-provi jirriżulta li ma kienx hemm, f'xi żmien, puntwalità fil-ħlas tal-kera, imma jirriżulta wkoll li dan in-nuqqas ta' puntwalità ma kienx l-effett ta' nuqqas ta' mezzi jew ta' volontà da parti tal-kerrej li jinjora l-impenji tiegħu, imma kien għaliex il-kerrej kien hareġ minn butu somma konsiderevoli biex jirripara ħsara tal-gwerra, u allura deherlu li jista' jżomm il-kera. Infatti, meta fl-ewwel parti tas-sena 1952 bin l-intimata tkellem mad-difensur tar-rikorrent, u dan spjegalu li l-kera kellu jitħallas fi kwalunkwe każ, minn dak iż-żmien beda jitħallas puntwalment u regolarment;

Illi, indipendentement mill-premess, u anki jekk wieħed kellu jammetti li f'xi żmien kien hemm nuqqas ta' puntwalità, għandna mid-depożizzjoni ta' Antonio Grech, l-inkarikat

tar-rikorrent biex jigħor il-kera, li minn xi tliet snin 'il hawn huwa kien imur bl-irċevuta għand it-tifel ta' l-intimata; u dan kien iħallsu b'cheque dak il-ħin stess. Wara ż-żmien tal-kwistjonijiet bejn il-partijiet — kwistjonijiet li kienu ġew trattati b'mod amikevoli għax evidentement dak iż-żmien is-sid ma kellux bżonn id-disponibilità tad-dar — il-lokazzjoni ġiet perjodikament rinnovata, u r-rikorrent il-lum ma jistax jieħu vantaġġ minn dak li ġara żmien ilu biex isostni li l-intimata mhix puntwali fil-ħlas tal-kera, meta fil-fatt, minn żmien konsiderevoli 'l hawn, il-kera dejjem tħallas malli kien imur għalih "bħas-soltu" l-inkarikat tal-konvenut;

Illi hija regola ta' l-ermenewtika legali li l-konklużjoni li għaliha ġġibna interpretazzjoni tal-liġi ma għandhiex tkun la inikwa u lanqas assurda ("in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit", L. 90, Dig. L. 17); u kieku kellha tiġi mogħtija lill-art. 10 (a) tal-Kap. 109 Ediz. Riv. Ll. ta' Malta l-interpretazzjoni li jrid jagħtiha r-rikorrent, il-konklużjoni kienet tkun assolutament inikwa u assurda. Huwa ta' min jiftakar li l-art. 10 (a) fuq imsemmi jgħid :— "If the tenant has, in the course of the previous lease, failed to pay punctually the rent due by him". U għalkemm dan il-Board, forsi u bid-deferenza kollha għall-ġudikat ċitat mill-intimata, mhux dispost jaċċetta l-prinċipji hemm enunċjati bħala "hard and fast rule", però ma jidhirlux, lanqas għal mument wieħed, li għandu jaċċetta t-teżi tar-rikorrent li anki l-morożità li setgħet kienet hemm żmien ilu, ikun kemm ikun ilu, tista' tkun bażi ta' talba għar-ripreża ta' pussess ta' fond. Hadd żgur ma jista' jinnega li r-rikorrent, meta għall-aħħar tliet snin, kważi, kompla jirċievi l-kera mingħajr ebda riżerva u mingħajr ebda indizju li ried ikompli jmantni xi dritt li seta' kien akkwista, huwa rrinnova l-lokazzjoni, u b'hekk irrinunzja għal kwalunkwe dritt li forsi seta' xi żmien kellu;

Rat ir-rikors ta' l-attur, li bih dana appella mis-sentenza fuq imsemmija tal-Board li jirregola l-Kera tal-11 ta' Mejju 1953, u talab ir-revoka tagħha u l-laqgħa tat-talba tiegħu; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi mill-provi li saru quddiem il-Board jirriżulta li l-intimata tabilħaqq għamlet epoka li kienet moruża fil-ħlas tal-kera fl-istess termini tar-rilokazzjoni taċita u fis-sens tal-liġi, billi kienet ġiet mitluba l-ħlas u ddawret ħafna ma ħallset. Iżda l-intimata tippretendi li dik il-morożità ma tintitolax lill-appellant li jirrofta li jġeddilha l-kirja; sija għax kienet ikkaġunata minħabba l-pretensjoni ta' kreditu li ppretendiet kontra l-appellant għal tiswijiet u benefikati minnha magħmula fil-fond, kif ukoll għax minn mindu ġrat dik il-morożità għadda ħafna żmien. U tabilħaqq jirriżulta li l-morożità kienet ġrat bejn is-snin 1946 u 1950, u wara l-ittra uffiċjali tat-28 ta' Ġunju 1950 l-intimata, per mezz ta' binha, qabdet u ħallset fil-pront. Iżda l-pretensjoni ta' l-intimata li titħallas jew tikkompensa l-kreditu tagħha billi żżomm il-kera ma kienx jagħtiha d-dritt li ma tħallasx il-kera; għax il-liġi tistabbilixxi meta l-inkwilin jista' jżomm il-kera, u dan ma kienx il-każ ta' l-intimata; u mill-banda l-oħra, il-kreditu tagħha ma kienx likwidu, u għalhekk ma kienx hemm kompensazzjoni;

Fuq ir-raġuni l-oħra ta' l-intimata, għandu jingħad li proprjament il-liġi speċjali tal-kera, Kap. 109, fl-art. 10 (a) tagħti lis-sid id-dritt li ma jġeddidx il-kera meta "fil-kors tal-kiri ta' qabel" l-inkwilin ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti għal żewġ skadenzi fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dak in-nhar li s-sid ikun talbu l-ħlas tal-kera. Dan ma jfisserx li jeħtieġ li l-morożità trid tkun ġrat fit-terminu tal-kirja immedjatament preċedenti għal meta tkun saret it-talba quddiem il-Board; għax dana l-liġi ma tgħidux, u l-liġijiet limitativi tad-drittijiet għandhom jiġu nterpretati u applikati "ad unguem". Il-konfront ta' l-art. 10 (a) tal-Kap. 109 tal-LL. ma' l-art. 1696 (e) tal-Kodiċi Ċivili juri d-differenza taż-żewġ azzjonijiet kontemplati f'dawk iż-żewġ liġijiet; għax fil-Kodiċi Ċivili l-liġi trid espressament il-morożità matul l-aħħar kera, u għalhekk tirrestrinġi l-effett u l-konsegwenza ġuridika tal-morożità għall-aħħar terminu tal-kirja immedjatament preċedenti, u mhux għal ta' qabel ukoll, fil-waqt li fil-liġi speċjali (Kap. 109 LL.) fl-art. 10 (a) ċitat, il-liġi tikkuntenta bil-morożità "fil-kors tal-kiri ta' qabel", mingħajr ma tkompli tirrestrinġi t-terminu għall-aħħar kirja preċedenti; u dana

evidentement biex tagħti lis-sid l-opportunità li juża ċerta tolleranza. Iżda dana ma jfisserx li fil-każ ta' azzjoni oriġinata mill-morożità legali ta' l-inkwilin ma tingħatax ukoll ir-rinunzja taċita, meta ċ-ċirkustanzi tal-każ juru ċar li l-inazzjoni tas-sid ma kienetx dovuta għal sempliċi tolleranza momentanea;

Fil-każ tal-partijiet irriżulta li l-appellant ġedded il-kirja f'Ġunju 1950, u baqa' kull sitt xhur iġedded il-kirja sa April li għadda. U tabilħaqq, f'Ottubru 1952 huwa rċieva l-kera bil-*quddiem għal sitt* xhur minn dak in-nhar (*dok. fol. 34*); u għalhekk, meta l-appellant, fil-11 ta' Novembru 1952, ippreżenta r-rikors quddiem il-Board, huwa kien ġà ntrabat għal sitt xhur oħra bil-quddiem sa l-aħħar ta' Marzu 1953. Dana l-atteġġjament tiegħu, fl-assenza ta' protesta għall-konservazzjoni tad-dritt u ta' l-azzjoni, mhux kompatibili ma' l-intenzjoni li jikkonserva l-azzjoni għar-ripreża tal-fond minħabba l-*morożità preċedenti*, għax iġ-ġeddid ripetut *tal-kirja* matul dak iż-żmien kollu ma jistax jittieħed bħala sempliċi tolleranza, iżda juri ċar rinunzja ta' l-azzjoni;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti taqta' l-kawża billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellant.