28 ta' Ottubru, 1960

Imħallfin:—

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

David Ebejer

versus

Joseph Galea

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Morożità fil-Ħlas tal-Kera.

Fil-każ ta' kirja għal żmien determinat, bil-ftehim espress illi, wara li jiskadi dak iż-żmien, il-kirja tiġġedded minn sena għal oħra, jekk ma jkunx hemm xi manifestazzjoni kuntrarja ta' volontà da parti tal-lokatur jew tal-kerrej, ma jkunx hemm rilokazzjoni taċita meta jagħlaq iż-żmien obligatorju tal-kirja stabbilit fil-ftehim, u lanqas kull darba li

l-lokazzjoni tiġġedded minn sena għal oħra, imma jkun hemm lokazzjoni waħda mill-bidu tal-kirja sakemm il-kerrej jibqa' jiddetjeni l-fond.

Għaldaqstant, jekk il-kerrej kien morus fil-ħlas tal-kera fil-kors tal-kirja, il-"previous lease" li fiha għandha tivverifika ruħha l-morożità biex l-inkwilin jista' jiġi żgumbrat minħabba dik il-morożità mhix biss is-sena korrenti meta ġie preżentat ir-rikors għall-iżgumbrament, imma ż-żmien kollu tal-lokazzjoni kollha; ammenokkè fil-każ partikulari ma jkunx hemm xi ċirkustanzi li juru li s-sid irrinunzja għad-dritt tiegħu li jiżgombra l-inkwilin minħabba l-morożità tiegħu fil-ħlas tal-kera.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Board li Jirregola l-Kera biex jiġi awtorizzat li ma jerġax jilloka lill-intimat, wara l-għeluq tat-terminu korrenti li jagħlaq fil-31 ta Awissu 1958, il-fond numru 7 u 9 Church Wharf, Marsa, billi jieħu lura l-pussess relattiv wara dan it-terminu;

Rat id-deċiżjoni ta' dak il-Board tat-8 ta' Marzu 1960, li biha laqa' t-talba u ta lill-intimat xahrejn żmien biex jiżgombra, spejjeż kontra l-intimat; wara li kkunsidra;

Illi l-intimat kien ħa in lokazzjoni minn għand ir-rikorrent il-fond in kwistjoni bi skrittura tad-29 ta' Lulju 1948, għal tliet snin "di fermo" u tnejn "di rispetto", u wara l-kera kellu jiġġedded minn sena għal oħra, u l-ħlas tal-kera kien bit-tliet xhur bil-quddiem, kif jidher mill-oriġinal u mill-kopja tal-iskrittura eżibita mill-partijiet.. L-iskadenzi kienu fl-ewwel tax-xahar ta' Marzu, Ġunju, Settembru u Diċembru. u l-kera beda jgħaddi mill-ewwel ta' Diċembru 1948;

Ma hemmx kwistjoni li l-intimat kien morus f'diversi rati ta' kera, anzi proprjament għall-perijodu kollu mill-bidu tal-lokazzjoni sat-13 ta' Diċembru 1957. L-intimat stess fix-xhieda tiegħu ammetta li ġie li ma kienx puntwali fil-kera, u ma sab xejn xi jgħid fuq id-dokumenti (ittri interpellatorji għall-kera u ittri responsivi) eżibiti mir-rikorrent;

L-intimat, però, fin-nota tiegħu irrileva illi, ladarba ġie stipulat fl-iskrittura tal-lokazzjoni illi l-kera kellu jiġġedded minn sena għal oħra, kien hemm lokazzjoni ġdida għal kull sena, u mhux rilokazzjoni taċita taħt l-art. 1621 u 1657 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk in-nuqqas ta' puntwalità kellu javvera ruħu fir-rati tal-"previous lease", ċjoè għall-perijodu bejn l-ewwel ta' Settembru 1957 u l-31 ta' Awissu 1958. Issa, kif hemm fin-nota stess tar-rikorrent, l-intimat ħallas £400 b'cheque tat-13 ta' Diċembru 1947, u minn din id-data l-intimat ħallas regolarment, mingħajr talba da parti tas-sid. *U billi ma saret ebda rikjesta* għall-ħlas wara l-ittra tal-10 ta' Ottubru 1957, l-intimat seta' ma kienx puntwali għall-ħlas tal-iskadenza tal-ewwel ta' Settembru 1957, imma kien puntwalissimu għall-iskadenzi suċċessivi; u kwindi ma tavverax ruħha l-kondizzjoni rikjesta mill-liġi għan-nuqqas ta' puntwalità;

Dan ir-raġunament, però, ma hux korrett. Bl-imsemmija skrittura tal-lokazzjoni ġie stipulat terminu ta' tliet snin "di fermo' u sentejn "di rispetto", u l-lokazzjoni kellha tiġġedded minn sena għal sena wara li jispira t-terminu kumulattiv ta' ħames snin. Skond dan il-ftehim għalhekk, ma kien hemm ebda lokazzjoni ġdida, imma lokazzjoni waħda li titkompla minn sena għall-oħra. Kemm dan huwa hekk wieħed jista' jara jekk jagħmel paragun ma' xi kuntratt ieħor; per eżempju, tiġi stipulata soċjetà għal ċertu perijodu ta' żmien, u, meta dan iż-żmien jagħlaq, is-soċjetà titkompla minn sena għal sena jekk ma jkunx hemm disdetta minn xi ħadd mis-soċi. Jista' jingħad illi tinħoloq soċjetà ġdida bejn il-partijiet? Jew li dejjem kien hemm soċjetà waħda li kompliet għaż-żmien kollu li għadda wara l-perijodu oriġinarjament konvenut?

Minn dan tinżel il-konsegwenza illi "previous lease" ma kienx l-aħħar sena, imma l-lokazzjoni kollha, u għalhekk ma hemm ebda neċessità illi l-morosità tkun avverat ruħha fir-rati skaduti fl-aħħar sena biss; salv dejjem il-prinċipju paċifiku fil-ġurisprudenza illi l-morosità ma tkunx tirrimonta għal xi rati antiki jew imbegħda minn xulxin; għaliex *is-sid, meta jkompli* jieħu l-kera, ikun kawża illi rrinunzja għad-dritt li tagħtieh il-liġi, f'nuqqas tad-debiti

riżervi. F'dan is-sens għandhom jiftehmu d-deċiżjonijiet kollha ċitati mill-intimat;

F'dan il-każ, għall-kuntrarju, il-morosità tal-intimat avverat ruħha kontinwament mill-bidu tal-lokazzjoni sa Settembru 1957, u r-rikorrent, tant fl-ittri tiegħu kemm fir-riċevuti wera dejjem illi huwa ried iżomm impreġudikati d-drittijiet tiegħu, u dejjem wera li kien bla preġudizzju, u dan bil-mod l-aktar ċar;

Għalhekk, billi ġie pruvat illi l-intimat għal aktar minn żewġ skadenzi baqa' morus non ostante l-interpellazzjonijiet lilu magħmula għal kull skadenza, it-talba tirriżulta pruvata;

Rat ir-rikors li bih l-imsemmi Joseph Galea appella minn dik id-deċiżjoni u talab li tiġi revokata, billi tiġi miċħuda t-talba ta' David Ebejer magħmula bir-rikors tiegħu quddiem il-Board; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess Ebejer;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Kif rilevat fir-rikors tal-appell, il-kwistjoni prinċipali tirrigwarda l-perijodu li fih l-appellant kellu jkun morus blex l-appellat seta' jeżerċita din l-azzjoni; jiġifieri jekk in-nuqqas ta' puntwalità kellux ikun bejn l-ewwel ta' Settembru 1947 u l-31 ta' Awissu 1958, kif jippretendi l-appellat, jew bejn l-ewwel ta' Settembru 1957 u l-31 ta' Awissu 1958, kif jippretendi l-appellant. Dan isoetni illi wara l-ewwel ħames snin il-lokazzjoni kellha, skond il-kuntratt, tiġġedded minn sena għal sena, u kull sena kienet topera ruħha rikonduzzjoni taċita vera u proprja li timporta lokazzjoni ġdida;

Din il-Qorti, wara li rriflettiet ħafna ma jidhrilhiex li tista' taċċetta t-teżi tal-appellant dwar dan il-punt. Il-każ preżenti jixbah, fis-sustanza, għal dak li hu l-konsegwenza

legali, lil dak prospettat u riżolut mir-Ricci (Diritto Civile, Vol. VIII, § 139), bil-mod li ser jingħad:—

"Suppongasi altro contratto di locazione fatto per un biennio, o triennio, con clausola che, non dandosi da alcuna delle parti licenza tre o sei mesi prima dello spirare del biennio, o triennio, il contratto s'intenda duraturo per un altro anno, e così di seguito ove non sia dato diffidamento tre o quattro mesi prima che l'anno termini; spirato in questo caso il biennio, o triennio, senza che alcuno dei contraenti abbia dato all'altro licenza, continua lo stesso contratto, ovvero si ha tacita riconduzione? Sembra a noi nella specie che il contratto di locazione abbia un doppio periodo, determinato il primo ed indeterminato il secondo. E' determinato il periodo in cui si comprende il biennio, o triennio per la durata del quale il contratto è incondizionatamente obbligatorio per entrambi i contraenti; ed è indeterminato quello posteriore al biennio, o triennio, convenuto, nel senso però che detto periodo non può essere minore di un detto anno, ma può essere maggiore a volontà di essi contraenti. La condizione risolutiva apposta al contratto concerne il secondo periodo della locazione; quindi, ove questa non abbia luogo, il contratto continua in forza del consenso già manifestato; onde non può parlarsi di tacita riconduzione. Il contratto continua egualmente negli anni posteriori al primo che è trascorso dopo il biennio, o triennio, convenuto, dappoichè non vi si pone termine se non mediante la manifestazione di volontà di una delle parti, almeno per farlo cessare; e sinchè tale manifestazione non avvenga non vi ha mai riconduzione, ma continuazione dello stesso contratto";

Fil-każ tagħna, il-kiri sar, l-ewwel għal tliet snin li kienu obligatorji għaż-żewġ kontraenti. Wara dawn, il-kuntratt ma kienx jispiċċa "ipso jure", għax l-appellant, bħala l-kerrej, kellu d-dritt jissuktah għal sentejn oħra. Lanqas wara li għalqu dawn, il-kuntratt ma kien jispiċċa "ipso jure", għaliex fin-nuqqas ta' terminazzjoni da parti tal-appellant, jew, bil-proċedura opportuna, da parti tal-appellat, il-kiri kien ikompli għal sena oħra. U hekk minn sena għal sena. Biex mal-għeluq ta' xi sena l-lokazzjoni

setgħet tispiċċa, kienet teħtieġ manifestazzjoni ta' volontà kuntrarja da parti tal-wieħed jew l-ieħor. Għall-kuntrarju, biex il-lokazzjoni tkompli, ma kien hemm bżonn ta' ebda manifestazzjoni ġdida ta' volontà (ħlief, naturalment, il-kontinwazzjoni tad-detenzjoni). Minn sena għal sena, il-kiri kien jissokta bis-saħħa tal-kunsens mogħti mill-bidu "espressament". Hawn ma kienx hemm bżonn ta' ebda "preżunzjoni" ta' volontà ġdida ndotta mill-fatt tal-kontinwat godiment, għax il-kuntratt stess sa mill-bidu pprovda għall-prorogazzjoni tat-terminu;

Għalhekk, fil-fehma tal-Qorti, il-Board iddeċieda tajjeb meta rritijena (indipendentement mill-analoġija li għamel mal-kuntratt ta' soċjetà, li forsi ma ħix rilevanti) illi l-lokazzjoni kienet waħda, li wara l-ewwel ħames snin tkompliet minn sena għall-oħra. Il-prinċipju stabbilit fil-kawża "Camilleri vs. Portughese" (Vol. XXVI-I-199), invokata mill-appellant, ma japplikax fil-każ preżenti;

Il-konsegwenza legali li l-Board ġibed mill-konklużjoni fuq imsemmija, fis-sens, ċjoè, illi "previous lease" ma kienx biss is-sena korrenti meta sar ir-rikors, iżda l-lokazzjoni kollha, hija għalhekk korretta; purkè, kif kompla jgħid il-Board, fil-każ partikulari ma jkunx hemm ċirkustanzi ta' fatt li minnhom tista' tiġi ndotta rinunzja da parti tal-lokatur għad-dritt li tagħtieh il-liġi;

Mill-bqija, il-konklużjonijiet l-oħra raġġunti mill-Board huma konklużjonijiet ta' fatt, li, ġa ladarba ġie deċiż sewwa l-punt ta' dritt, mhumiex sindakabbli minn din il-Qorti;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma d-deċiżjoni appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellant; iżda b'dan illi ż-żmien għall-iżgumbrament ikun ta' sitt xhur li jibdew mil-lum.