22 ta' Ottubru, 1956

Imħallfin:

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

Giuseppe Chetcuti Bonavita *versus* Joseph W. Naudi

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

Il-proċediment quddiem il-Board tal-Kera huwa sommarju, u ż-żieda ta' kawżalijiet ġodda da parti tar-rikorrent hija permessa; basta li l-intimat ikollu l-opportunità jiddefendi ruħu fuq il-kawżali l-ġdida qabel is-sentenza.

Il-fatt li l-kera ma jkunx ġie fissat mill-Board tal-Kera ma jinfluwixxix fuq il-kwistjoni tal-morożità tal-inkwilin fil-ħlas tal-kera, li fuqha l-lokatur jibbaża t-talba tiegħu għar-ripreża ta' pussess tal-fond. Iżda l-Qorti ma tistax ma tieħux fil-konsiderazzjoni tagħha ċ-ċirkustanzi li għalihom l-inkwilin ikun naqas mill-puntwalità fil-ħlas tal-kera, biex tara jekk hux il-każ li tagħti l-iżgumbrament mitlub; u jekk dawk iċ-ċirkustanzi juru li l-inkwilin kellu raġun ma jkunx puntwal fil-ħlas tal-kera, u ma kienx sempliċi moruż fis-sens ordinarju tal-kelma, it-talba tal-lokatur għall-iżgumbrament tal-inkwilin ma tkunx ta' min jilqagħha.

Il-Qorti;— Rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jerġa jieħu pussess tal-flat nru. 2 Magazzini Street, nru. 17, Furjana, mikri lill-intimat, u dana peress li baqa' moruż fil-pagament ta' żewġ trimestri, dawk ċjoè ta' l-1 ta' Frar u ta' l-1 ta' Ġunju, 1954, non ostante li ġie nterpellant biex iħallashom b'ittri tas-6 ta' Frar u tas-7 ta' Mejju, 1954, rispettivament;

Rat il-verbal tas-16 ta' Mejju, 1956, li bih ir-rikorrent quddiem il-Board talab biex iżid bħala kawżali n-nuqqas ta' puntwalità — talba li ġiet opposta mill-intimat:

Rat is-sentenza tal-Board li Jirregola l-Kera ta' l-21 ta' Jannar 1956, li biha dak il-Board iddeċieda billi laqa' t-talba għaż-żieda tal-kawżali ta' nuqqas ta' puntwalità da parti ta' l-intimat, u għalhekk ċaħad l-oppożizzjoni tiegħu għal dina ż-żieda, u billi laqa' t-talba fil-meritu. Għall-fini ta' l-iżgumbrament ipprefiġġa erbgħejn ġurnata żmien; u ordna li l-ispejjeż jitħallsu mill-intimat; billi l-Board ikkunsidra;

Illi, għal dak li jirrigwarda t-talba għaż-żieda ta' kawżali oħra, ċjoè dik li l-intimat naqas mill-puntwalità fil-ħlas tal-kera, talba opposta mill-intimat, huwa ormaj paċifiku li, sakemm rikors ma jkunx ġie mħolli għad-deċiżjoni — u fil-każ preżenti t-talba saret fil-15 ta' Mejju, 1955, żmien qabel ir-rikors ġie differit għas-sentenza, kwalunkwe żieda, u anki tibdil tal-kawżali, hija permessa; u dana sabiex jiġu evitati lungaġġini fil-proċeduri u spejjeż inutili. Del resto, il-kawżali tal-morożità fil-każ in eżami tikkomprendi dik ta' nuqqas ta' puntwalità; għaliex jekk l-inkwilin ma jkunx ħallas żewġ skadenzi, ma jista' qatt ikun puntwali fil-ħlas tagħhom, mentri l-kuntrarju huwa konċepibbli, għaliex jista' jagħti l-każ li l-inkwilin iħallas il-kera b'nuqqas ta' puntwalità, u għalhekk, fil-ħin li jkun naqas mill-puntwalità, ma jkunx però morus;

Illi għaldaqstant l-oppożizzjoni ta' l-intimat għandha tiġi miċħuda, u milqugħa t-talba għaż-żieda tal-kawżali ta' nuqqas ta' puntwalità;

Illi mill-provi ġie stabbilit soddisfaċentement li fit-28 ta' Marzu, 1952 l-intimat ġie nterpellat biex iħallas £25, żewġ trimestri kera li għalqu bil-quddiem fl-1 ta' Novembru 1952 u fl-1 ta' Frar 1953 għall-flat in kwistjoni, u peress li din il-kera ma ġiex imħallas, fl-14 ta' April 1952 ġiet preżentata quddiem il-Qorti Ċivili Prim'Awla ċitazzjoni għall-kundanna ta' l-intimat, li b'nota tat-3 ta' Mejju, 1952, ammetta t-talba u ġie kundannat skond it-talba b'sentenza tat-3 ta' Mejju, 1952. Fil-5 ta' Diċembru, l-inti-

mat reġa ġie nterpellat b'ittra uffiċjali biex iħallas il-kera li għalaq bil-quddiem fl-1 ta' Novembru 1952, oltre 7s. 2d. konsum u meter tad-dawl elettriku, u l-ispejjeż ta' l-ittra uffiċjali; dina l-ittra uffiċjali ġiet segwita b'ċitazzjoni preżentata fit-18 ta' Diċembru, 1952, li in segwitu għal transazzjoni ġiet ċeduta fil-31 ta' Jannar, 1953, meta tħallas il-kera u saret riduzzjoni fl-ispejjeż favur l-intimat;

Illi fuq il-premess la hemm u lanqas jista' jkun hemm kuntrast; għaliex jirriżulta mill-atti debitament eżaminati mill-Board;

Illi, però, ir-rikorrent, permezz ta' ibnu Francis Chetcuti Bonavita, jallega li fis-6 ta' Frar 1954 l-intimat ġie nterpellat b'ittra biex iħallas il-kera skadut fil-31 ta' Jannar 1954, u fis-6 ta' Mejju reġa' ġie nterpellat biex iħallas l-iskadenza tal-1 ta' Frar li kienet għadha ma tħallsetx, u anki dik tal-1 ta' Mejju 1954; f'liema l-aħħar ittra saret riferenza għall-ittra preċedenti;

Illi, skond l-istess xhud, l-intimat mar joffrilu l-kera dovut għaż-żewġ trimestri fis-26 ta' Mejju 1954, u ċjoè wara li kienu għaddew ħmistax-il ġurnata minn mindu ġiet lilu mibgħuta l-ittra tas-6 ta' Mejju 1954. Bħala konferma, ix-xhud ipproduċa estratt mid-diary tiegħu, fejn għandu reġistrat...........;

Illi l-intimat ċaħad li rċieva ittra oħra interpellatorja ħlief dik minnu eżibita, u ċjoè dik spedita fis-6 ta' Frar 1954; però mill-ittra tiegħu lir-rikorrent, u li ġġib id-data tas-26 ta' Mejju 1954, jidher li effettivament huwa kien mar joffri l-ħlas tal-kera ta' sitt xhur dak inhar stess; u għalhekk, indipendentement minn kwalunkwe kwistjoni jekk l-ittra tas-6 ta' Mejju 1954 waslitlux jew le, jibqa' l-fatt li għal dak li jirrigwarda t-tliet xhur kera dovuti bil-quddiem fl-1 ta' Frar 1954, huwa ma setgħax kien puntwali, għaliex mar joffrieħ fis-26 ta' Mejju 1954;

Illi għal dak li jirrigwarda l-ittra tas-6 ta' Mejju 1954 hemm konflitt bejn il-versjoni tar-rikorrent u dik tal-intimat...........;

Illi anki jekk, minħabba l-indeterminatezza fil-provi dwar l-ittra tas-6 ta' Mejju 1954 wieħed għandu jilqa'

l-versjoni tal-intimat, u ċjoè li dina ma waslitx għandu, jibqa' dejjem il-fatt li l-intimat naqas mill-puntwalità fil-ħlas tal-kera ta' żewġ skadenzi kera. Infatti, kif ġie iżjed il-fuq dimostrat,..........;

Illi lanqas ma jista' l-intimat jopponi li għal dak li jirrigwarda l-iskadenzi tal-kera li għalieh ġie nterpellat iħallas bl-ittri ufficjali tat-28 ta' Marzu u tal-5 ta' Diċembru, 1952, ma hux leċitu li, għall-fini ta' nuqqas ta' puntwalità, jiġu kumulati mal-interpellazzjoni li saritlu bl-ittra tas-6 ta' Frar 1954, peress li in segwitu għal dawk l-ewwel żewġ interpellazzjonijiet ir-rikorrenti kompla jirċievi l-kera li skada fl-1 ta' Frar, l-1 ta' Mejju, l-1 ta' Awissu, u l-1 ta' Novembru,1953, rispettivament; u dana għaliex, kuntrarjament għal dak li jinsab dispost fl-art. 1696 (e) tal-Kodiċi Ċivili, fejn il-morożità trid tkun matul l-aħħar kera, fl-art. 10 (a) tal-Ordinanza XXI, kif emendat bl-art. 2 (1) tal-Ordinanza XXVIII tal-1947, il-leġislatur qal li l-morożità tkun fil-kors tal-kiri ta' qabel, mingħajr ma rrestrinġa t-terminu għall-aħħar kirja ta' qabel; u dana bl-iskop evidenti biex is-sid ikollu l-opportunità li juża ċerta tolleranza (ara f'dan is-sens App. Ċiv. 13 ta' Novembru 1953, in re "Nobbli Konti Bernardo Manduca Piscopo Macedonia vs. Gertrude Chalmers"). Kien ikun ġustifikat id-difensur tal-intimat jopponi kontra t-talba li r-rikorrent ma jistax, wara li baqa' inattiv għal ċertu żmien konsiderevoli u aċċetta l-kera, jitlob li jirriprendi l-pussess tal-fond u jibbaża ruħu unikament fuq in-nuqqas ta' puntwalità preċedenti; fil-każ in eżami, però, irriżultat da parti tal-intimat okkażjoni oħra fejn dana naqas li jħallas putwalment il-kera skadut. għalkemm interpellat bl-ittra ċitata tas-6 ta' Frar 1954;

Illi motiv ieħor biex jiġġustifika ruħu l-intimat huwa dak li, meta kera l-flat in kwistjoni, ġie stabbilit kera provviżorju ta' £50, u r-rikorrent kellu jadixxi l-Board għall-fissazzjoni tal-kera, u mħabba dilazzjonijiet imputabbli għall-istess rikorrent dana l-kera ma setgħax jiġi fissat. Il-fatti huma illi quddiem dan il-Board jinsabu pendenti żgur rikorsi għall-fissazzjoni tal-kera xieraq tal-flat okkupat mill-intimat u flat ieħor okkupat minn ċertu

Geragno. Bejn ir-rikorrent u l-War Damage Commission hemm kwistjoni dwar l-entità tal-kumpens dovut lir-rikorrent, u dina ġiet deferita għall-Qorti kompetenti, li għadha ma ppronunzjatċ ruħha; anzi l-kawża kienet ġiet differita "sine die";

Illi ma hemmx bżonn li jiġi rilevat li dana l-fatt ma jista' bl-ebda mod jiġġustifika lill-intimat li ma jħallasx puntwalment il-kera miftiehem provviżorjament mas-sid. Għal dana l-inkonvenjent hemm ir-rimedju tar-rifużjoni ta' kwalunkwe ammont ta' kera li jista' talvolta jirriżulta li tħallas minnu, u dana mill-bidu tal-kirja;

Rat ir-rikors tal-intimat, li biħ dan appella mis-sentenza fuq imsemmija tal-Board li Jirregola l-Kera tal-21 ta' Jannar 1956, u talab ir-revoka ta' dik is-sentenza u ċaħda tat-talba tar-rikorrent appellat;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-aggravju tal-appellant li l-Board awtorizza fil-kors tal-kawża ż-żieda ta' kawżali ġdida da parti tar-rikorrent, jiġifieri dik ta' nuqqas ta' puntwalità fil-ħlas tal-kera, ma għandux fondament legali; għaliex, peress li quddiem il-Board il-proċedura hija sommarja, iż-żieda ta' kawżalijiet ġodda hija permessa, kif ġie kostantement deċiż minn din il-Qorti; basta li l-intimat ikollu l-opportunità jiddefendi ruħu fuq il-kawżali l-ġdida qabel is-sentenza (ara sent. App. Ċiv. tat-12 ta' Marzu 1945 in re "Geo. Cutajar vs. Giuseppe Cini", u 14 ta' Novembru 1949 in re "Salvatore Zahra vs. John Borg, ne."). Fil-każ in eżami, il-kawżali l-ġdida żdiedet fis-16 ta' Mejju 1955, u s-sentenza ġiet maqtugħa aktar minn tmien xhur wara; u għalhekk l-intimat kellu l-opportunità kollha jiddefendi ruħu u jġib il-provi kontra l-kawżali l-ġdida qabel ma l-Board qata' s-sentenza;

Illi, apparti l-interpellazzjoni li saret fl-okkażjoni ta' waħda mill-iskadenzi tas-sena 1954 b'ittra tas-6 ta' Mejju, 1956, mibgħuta bil-posta, li fuqhom hemm kontestazzjoni,

mill-provi rriżulta li, almenu fl-okkażjoni ta' skadenzi oħrajn, kiem hemm żewġ interpellazzjonijiet regolari b'atti ġudizzjarji u dewmien ta' aktar minn ħmistax il-ġurnata fil-ħlas tal-kera. U tabilħaqq,................ Jirriżulta wkoll ammess mill-appellant li b'ittra tas-6 ta' Frar 1954 huwa ġie msejjaħ biex iħallas il-kera li kien għalaq fil-31 ta' Jannar 1954, u l-kera mar joffrieħ fis-26 ta' Mejju ta' wara b'ritard ta' kważi erbgħa xhur. Il-kera li għalaq fis-sena 1954 ġie depożitat, għax l-appellat irrofta li jirċevieħ minħabba li kien beda l-proċeduri ta' dina l-kawża;

Ir-raġuni li l-appellant ġieb għan-nuqqas ta' puntwalità fil-ħlas tal-kera hija li kien miftiehem kera provviżorju, bil-patt li r-rikorrent jitlob quddiem il-Board il-fissazzjoni tal-kera xieraq, u fil-fatti r-rikorrent ma ddawwarx ma jagħmel it-talba quddiem il-Board. Iżda, wara li għamel dik it-talba, l-appellant ma ħax ħsieb jissolleċita d-deċiżjoni tagħha, ħalliha mill-ewwel tmur "sine die", u, wara li fuq insistenzi ta' l-appellant u proċeduri ġudizzjarji, l-appellat stess talab, f'Mejju, 1952, ir-riappuntament tal-kawża quddiem il-Board, l-appellat tnikker tant fil-produzzjoni tad-dokumenti u trattattivi mal-War Damage Commission, li l-kawża ma setgħetx tinqata' qabel it-30 ta' Ġunju li għadda, meta l-kera xieraq ġie ffissat £48 fis-sena. Sadattant, sa minn ftit qabel ma l-appellant għamel ir-rikors biex jieħu lura l-fond, il-kera kien qiegħed jiġi depożitat, għall-ewwel fil-Qorti, u mbagħad, bi ftehim mal-appellat, għand l-Avukat Dr. Frendo, peress li l-appellant ma riedx jirċievi l-kera, evidentement biex ma jippreġudikax it-talba li kellu pendenti quddiem il-Board. Kif jidher mill-proċessi taż-żewġ kawżi li l-appellat kien għamel lill-appellant, u kif jirriżulta mill-provi, kien bi protesta għat-tnikkir prolungat ta' l-appellat fil-proċeduri tal-fissazzjoni tal-kera xieraq li l-appellant ma kienx ried iħallas il-kera fejn kien baqa' morus fl-iskadenzi imsemmija;

Ikkunsidrat;

Illi fis-sentenza tagħha ta' l-10 ta' Marzu, 1952, in re "Kanoniku Lorenzo Micallef et. vs. Clo. Zahra", dina l-

Qorti rriteniet li l-fatt li l-kera ma jkunx ġie ffissat mill-Board tal-Kera ma jinfluwixxix fuq il-kwistjoni tal-morożità fil-ħlas tal-kera, li fuqha l-lokatur jibbaża d-domanda tiegħu għar-ripreża ta' pussess tal-fond; għar-raġuni fost oħrajn, li anki l-inkwilin jista' jitlob quddiem il-Board li jiġi ffissat il-kera xieraq (Kollez. Vol. XXXVI-I-37). Iżda fil-każ preżenti hemm fatt importanti li ma jistax ma jiġix meħud fil-konsiderazzjoni mill-Qorti. U tabilħaqq, kif ġie rilevat, fil-kuntratt tal-lokazzjoni ġiet fissata rata tal-kera provviżorja, u l-appellat lokatur assuma l-obligu, u aċċetta l-patt espress, li jirrikorri quddiem il-Board biex jiġi ffissat il-kera xieraq. L-appellant daħal fil-kera fl-4 ta' Jannar 1949, u fi Frar ta' wara l-appellat ippreżenta rikors quddiem il-Board; iżda fit-18 ta' April ta' wara, meta kien ġie appuntat, ġie mill-ewwel mixħut "sine die", minħabba l-pendenza tal-"assessment" tal-kumpens tal-ħsara tal-gwerra mill-War Damage Commission; u baqa' "sine die" sakemm, fuq talba ta' l-appellant, ġie riappuntat fis-26 ta' Mejju, 1952; u min dak inhar sa ftit xhur ilu baqa' jiġi differit minħabba t-tnikkir ta' l-appellat, fit-trattattivi mal-War Damage Commission u l-produzzjoni tal-kontijiet; u seta' jiġi biss maqtugħ fit-30 ta' Ġunju li għadda;

Huwa minnu li l-proċeduri quddiem il-War Damage Commission notorjament jieħdu ħafna żmien; iżda jidher ċar li fil-każ ta' l-appellat kien hemm tnikkir iż-żejjed, b'mod li dak it-tnikkir, fir-rapporti ma l-appellat u in vista tal-patt lokatizju, jammonta għal ħtija konsistenti f'negliġenza li kienet preġudizzjevoli għall-appellant; għax dana ġie mħolli fi stat ta' sospensjoni għal sitt snin u nofs. L-appellat, bid-dewmien eżaġerat tiegħu, irrenda ruħu inadempjenti ma' l-inkwilin tiegħu l-appellant; u kien għalhekk li bi protesta l-appellant beda jinsisti li, qabel ma jkompli jħallas il-kera provviżorju, tiġi definita l-kawża tal-fissazzjoni tal-kera;

Jgħid il-Mirabelli, fit-trattat tiegħu "Della Locazione" (I, p. 485): — "L'inadempienza del locatore autorizza il conduttore a sospendere anche per proprio conto l'esecuzione del contratto, e a sospendere quindi il pagamento del

fitto". Għalhekk il-Qorti ma tistgħax ma tieħux fil-konsiderazzjoni ċ-ċirkustanzi li għalihom l-inkwilin ikun naqas mill-puntwalità fil-ħlas tal-kera, biex tara jekk hux il-każ li tagħti l-iżgumbrament. Dina l-Qorti, fis-sentenza tagħha tal-14 ta' Novembru 1955, in re "Baruni Testaferrata Bonici vs. Moakes", irriteniet li "meta jkun hemm ċirkustanzi li jiġġustifikaw l-atteġġjament tal-inkwilin fin-nuqqas tiegħu li josserva l-obligi tiegħu skond il-liġi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tiegħu biex tiġi lilu mġedda l-lokazzjoni". U fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Jannar 1949 in re "Camilleri vs. Morgan" (Kollez. Vol. XXXIII-I-385), dina l-Qorti rriteniet li ma hemmx lok ta' żgumbrament meta l-atteġġjament tal-inkwilin li jiddawwar fil-ħlas tal-kera jkun ġustifikat miċ-ċirkustanzi. U li l-appellat kellu raġun jinsisti li tfittex li tinqata' l-kawża tal-fissazzjoni tal-kera xieraq jirriżulta mil-fatt li l-Board iffissa sussegwentement il-kera għal £48, fil-waqt li l-appellat ma kienx ried jaċċetta l-offerta tal-appellat li l-kera jiġi bonarjament fissat definittivament għar-rata ta' £50 fis-sena (dep. appellant). Fir-realtà, il-kera dovut kien anqas minn dak li kien ġie mitlub, skond id-deċiżjoni tal-Board. U li l-appellant kien in bwona fede, u ma kienx sempliċi morus fis-sens ordinarju tal-kelma, jidher mil fatt li, qabel ma l-appellat beda l-proċedura preżenti, l-appellant offrielu l-kera (dep. appellat), u, minħabba rifjut tal-appellant matul il-kawża, il-kera ġie depożitat (verbal tal-5 ta' Ottubru 1956);

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti taqta' l-kawża, u tipprovdi l-appell fis-sens li tirriforma s-sentenza appellata, billi tikkonfermaha fejn laqgħet it-talba tar-rikorrent appellat għaż-żieda tal-kawżali ta' nuqqas ta' puntwalità da parti tal-intimat, u ċaħdet l-oppożizzjoni ta' dana għal dik iż-żieda, u fuq dal-pont tiċħad l-appell tal-appellant, bl-ispejjeż kontra tiegħu; u fil-meritu, tilqa' l-appell tal-appellant, tirrevoka s-sentenza appellata fil-meritu, u tiċħad it-talba tar-rikorrent appellat, bl-ispejjeż kontra tiegħu.