2 ta' Marzu, 1956

Imħallef:

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.

Carmelo Camilleri *versus* Spiru D'Amato

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Appell — Kwistjoni ta' Dritt — Morożità fil-Ħlas tal-Kera — Ġudikat

Sentenza tal-Board tal-Kera li tagħmel interpretazzjoni tad-dispożizzjoni tal-liġi dwar il-morożità tal-inkwilini fil-ħlas tal-kera tirrizolvi pont ta' dritt, li jirrendi dik is-sentenza appellabbli.

Mhix korretta l-interpretazzjoni tal-Board tal-Kera fis-sens illi, jekk ikun ġie stabbilit li l-inkwilin ma kellux ebda obligu li jħallas il-kera bix-xahar, jew bit-tliet xhur, jew b'mod ieħor, għax l-istess mod tal-pagament kien ġie mħolli f'idejh, allura l-interpellazzjoni lilu magħmula għall-ħlas tal-kera ta' tant skadenzi ma tistax tiġi kunsidrata bħala element tal-morożità jekk l-inkwilin ma jħallasx fi żmien ħmistax il-ġurnata mill-interpellazzjoni; u dan

għaliex ma' kull pagament magħmul mill-inkwilin huwa jinsab debitur tal-kera dovut wara l-iskadenza fl-istess pagament indikata, ladarba l-kera jkun pagabbli bil-quddiem; u rigward tiegħu setgħet issir interpellazzjoni jekk kellux issir il-ħlas bix-xahar, jew bit-tliet xhur, jew bis-sena.

Imma jekk is-sentenza tal-Board tal-Kera tkun ċaħdet it-talba tal-lokatur għall-iżgumbrament tal-inkwilin minħabba morożità għax tkun irriteniet li kien hemm interpellazzjoni waħda biss, dik is-sentenza tifforma ġudikat; u l-lokatur ma jistax jagħmel kawża oħra kontra l-inkwilin għall-istess oġġett biex jipprova illi, barra l-interpellazzjoni konstatata mis-sentenza preċedenti, kien hemm interpellazzjoni oħra anterjuri għal dik is-sentenza. Għax mhux leċitu lill-lokatur li jerġa' jipproponi l-istanza biex jinnewtralizza d-deċiżjoni preċedenti billi jġib provi li kien jaf bihom, u li seta' u messu ġiebhom fil-kors tal-proċess l-ieħor; u l-ġudikat preċedenti ma jistax jiġi injorat u mqiegħed fil-ġenb għal raġunijiet pre-eżistenti għall-prolazzjoni tiegħu, serotinament allegati.

Il-Qorti—Fuq ir-rikors quddiem il-Board tal-Kera, ta' Carmelo Camilleri, li biħ talab li jieħu taħt idejħ il-ħanut nru. 15 Racecourse Street, il-Marsa, mikri lill-intimat Spiru D'Amato, peress li dan ma kienx puntwali fil-pagament tal-kera, kif jidher mid-dokumenti annessi A u B, u mis-sentenza mogħtija minn dak il-Board fil-15 ta' Ġunju 1955;

Rat is-sentenza mogħtija minn dak il-Board fil-15 ta' Ottubru 1955, li biha ġiet respinta t-talba bl-ispejjeż; wara li kkunsidra;

Illi b'rikors numru 284/1955, definit fil-15 ta' Ġunju 1955, ir-rikorrent kien talab ukoll li jieħu taħt idejħ il-fond in kwistjoni minħabba li l-intimat ma kienx puntwali fil-pagament tal-kera; liema talba kienet ġiet respinta fuq il-konsiderazzjoni li r-rikorrent irnexxielu jipprova li interpella lill-intimat għall-kera darba biss, peress li t-tieni interpellazzjoni ma kienetx ħlief ripetizzjoni ta' l-ewwel waħda;

Illi mill-motivazzjoni ta' l-istess sentenza jidher evidenti li l-imsemmija żewġ interpellazzjonijiet kienu jirrigwardaw il-perijodu bejn it-13 ta' Settembru 1954 u l-10 ta' Marzu 1955;

Illi jirriżulta wkoll li l-lokazzjoni kienet bdiet wisq

qabel l-ewwel data fuq indikata, tant li b'avviż numru 807, preżentat fl-20 ta' Awissu 1953 quddiem il-Qorti Ċivili Inferjuri, ir-rikorrent kien talab il-ħlas tal-kera ta' ħames xhur mid-9 ta' April 1953.........;

Illi, kif intqal, l-intimat kien ġie azzjonat għall-ħlas ta' ħames xhur kera. Issa, l-imsemmija deċiżjoni tal-15 ta' Ġunju 1955 espressament qalet li-l-mod li bih kellu jitħallas il-kera ma ġiex stabbilit, la bejn is-sid u l-kerrej, u lanqas fuq domanda tagħhom mill-Board, u ġa ladarba ma ġiex pruvat anqas li għal żmien konsiderevoli dana l-kera kien jitħallas regolarment bix-xahar, jew kull tliet xhur, jew b'xi mod ieħor, il-mod tal-ħlas kien ġie mħolli fid-diskrezzjoni tal-intimat, kif ammetta l-istess rikorrent; u għalhekk dan seta', li ried, anki jħallas ta' sena bil-quddiem;

Illi kontra dawn l-argumenti r-rikorrenti ma ressaq ebda prova; anzi, permezz tad-difensur tiegħu, għamel riferenza għall-atti tal-imsemmi rikors preċedenti;

Illi, stabbilit li l-intimat ma kellu ebda obligu li jħallas bix-xahar, jew bit-tliet xhur, jew b'mod ieħor, għaliex l-istess mod tal-pagament kien ġie mħolli f'idejh, l-interpellazzjoni magħmula għall-ħlas ta' ħames xhur kera ma tistax tiġi kunsidrata għall-fini tal-morożità fis-sens tal-liġi tal-kera. Ladarba l-intimat, kieku ried, seta' jħallas bis-sena, il-fatt li ma ħallasx tal-imsemmija ħames xhur fi żmien ħmistax il-ġurnata mill-interpellazzjoni ma jistax jiġi ritenut bħala element tal-morożità;

Illi mill-kumpless kollu, kwindi, wieħed għandu jikkonkjudi li l-pożizzjoni tal-partijiet għadha identika kif kienet fiż-żmien tad-deċiżjoni fuq riferita tal-15 ta' Ġunju 1955, u cjoè li ġie konstatat li lill-intimat ġiet magħmula interpellazzjoni waħda biss;

Illi taħt dawn iċ-ċirkustanzi ma jistax ir-rikorrent isostni b'suċċess l-azzjoni tiegħu kif bażata fuq l-art. 10 tal-Ordinanza XXI tal-1931 (Kap. 109);

Rat ir-rikors tal-imsemmi Carmelo Camilleri quddiem din il-Qorti, fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi tiġi milqugħa t-talba tiegħu; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat, fuq l-eċċezzjoni ta' l-inappellabilità;

Illi fis-sentenza appellata jingħad illi "stabbilit li l-intimat ma kellu ebda obligu li jħallas bix-xahar, jew bit-tliet xhur, jew b'mod ieħor, għaliex l-istess mod tal-pagament kien ġie mħolli f'idejh, l-interpellazzjoni magħmula għall-ħlas ta' ħames xhur ma tistax tiġi kunsidrata għall-fini tal-morożità fis-sens tal-liġi tal-kera. Ladarba l-intimat, kieku ried, seta' jħallas bis-sena, il-fatt li ma ħallasx tal-imsemmija ħames xhur fi żmien ħmistax il-ġurnata mill-interpellazzjoni ma jistax jiġi ritenut bħala element tal-morożità". B'daqshekk is-sentenza għamlet interpretazzjoni tad-dispożizzjoni tal-liġi tal-kera dwar il-morożità hemm kontemplata (art. 10 Kap. 109), u b'hekk irsolviet punt ta' dritt, li jirrendi dik is-sentenza appellabili;

Ikkunsidrat;

Illli l-appellant kien ressaq talba analoga quddiem il-Board in bażi għaż-żewġ interpellazzjonijiet minnu magħmulin fit-13 ta' Settembru 1954 u fl-10 ta' Marzu, 1955, u l-Board, b'deċiżjoni tal-15 ta' Ġunju, 1955, irrespinġa dik it-talba għaliex irritjena li dawk iż-żewġ interpellazzjonijiet ma kienux ħlief interpellazzjoni waħda, iżda ripetuta, għall-istess skadenza. Dik id-deċiżjoni tifforma ġudikat bejn il-partijiet. Iżda l-appellant qiegħed jibbaża t-talba tiegħu preżenti, oltre fuq l-interpellazzjoni msemmija fl-istess deċiżjoni, anki fuq l-oħra riżultanti mid-dokumenti eżibiti fit-2 u 3 ta' dan il-proċess. Dawn id-dokumenti jirriferixxu għall-azzjoni minnu esperita kontra l-appellat fl-20 ta' Awissu 1953 għall-ħlas ta' ħames xhur kera mid-9 ta' April 1953, li ġiet deċiża favur l-appellant b'sentenza tal-10 ta' Settembru 1953. L-interpellazzjoni għall-ħlas riżultanti mill-imsemmijin dokumenti kienet preċedenti għall-oħra konstatata bid-deċiżjoni tal-Board tal-15 ta' Ġunju 1955, u messha ġiet sottomessa u allegata meta saret it-talba l-oħra maqtugħa b'dik is-sentenza. Ma jistax ikun leċitu lill-appellant li jerġa' jipproponi l-istess domanda biex jinnewtralizza l-imsemmija deċiżjoni preċedenti, billi jġib il-quddiem raġunijiet jew provi li kien jaf bihom, u li seta' u

messu jġib fil-kors tal-process l-ieħor. Jekk ma għamelx hekk "imputet sibi"; u l-imsemmija sentenza tal-15 ta' Ġunju 1955 ma tistax tiġi injorata u mqegħedha fil-ġenb għal raġunijiet pre-eżistenti għall-prolazzjoni tagħha, allegati serotinament;

Kif sewwa kellha okkażjoni tafferma din il-Qorti fis-sentenza tas-6 ta' Marzu, 1950, in re "Bonello vs. Onor. Cuschieri ne.", b'riferenza għal sentenza tal-Qorti tal-Appell ta' Firenze tat-3 ta' Lulju 1907, "il giudicato si forma non solo in ordine a ciò che fu espressamente discusso, ma ancora a quanto avrebbe dovuto discutersi e non fu discusso dalla parte che doveva discutere per la propria istanza od eccezione" (Vol. XXXIV-I-74);

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tirrespinġi l-eċċezzjoni tal-inappellabbilità, opposta mill-appellat Spiro D'Amato, bl-ispejjeż kontra tiegħu;

U tiddikjara li kontra t-talba tal-appellant hemm l-ostakolu tal-ġudikat minħabba d-deċiżjoni tal-15 ta' Ġunju 1955, fuq ir-rikors numru 284 tal-1955; u konsegwentement tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-attur appellant.