18 ta' Ottubru 1957.

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.

Maria Attard *versus* Louis Azzopardi

Lokazzjoni — Kera Eċċessiv — Rifużjoni — Preskrizzjoni — Rilokazzjoni — Bejgħ — Novazzjoni — Art. 1621, 1657 u 1663 tal-Kap. 23 — Art. 10 tal-Ordinanza XVI tal-1944.

Meta tiġi kuntrattata lokazzjoni mingħajr stipulazzjoni espressa ta' żmien, il-preżunzjoni hija illi l-lokazzjoni saret skond il-ħlas tal-kera; b'mod illi, jekk il-kera ġie miftiehem li għandu jitħallas bix-xahar,

il-lokazzjoni titqies li saret għal xahar. Imma meta ż-żmien tal-kiri hu hekk preżunt, il-kiri ma jispiċċax bl-għeluq ta' dak iż-żmien, kemm il-darba sid il-kera ma jagħtix avviż lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-anqas ħmistax il-ġurnata jew xahar qabel, skond il-każ; iżda l-lokazzjoni tkompli, u mhux tiġi mġedda bħal ma jiġri fil-każ li l-kerrej, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, jibqa', u jiġi mħolli, fid-dgawdija tal-ħaġa lilu mikrija.

Jekk, mbgħad, is-sid ibiegħ il-ħaġa mikrija, l-akkwirent ma jistgħax iħoll il-kirja ħlief jekk is-sid ikun żamm dik il-fakoltà fil-kuntratt tal-kiri; u l-pożizzjoni ġuridika li tinħoloq b'dan il-bejgħ ma tikkostitwix novazzjoni "ex parte creditoris", imma tibqa' sseħħ il-lokazzjoni, u ma jkunx hemm xoljiment ta' lokazzjoni u avverament ta' lokazzjoni oħra.

Għaldaqstant, jekk il-kerrej, li jkun għadu fil-fond, jottjeni riduzzjoni tal-kera mill-Board li Jirregola l-Kera b'effett retroattiv mill-bidu tal-kirja, u jaġixxi kontra s-sid oriġinarju għar-rifużjoni tal-kera li jkun tah iżjed minn dak fissat mill-Board, dak is-sid ma jistgħax jallega illi l-azzjoni tal-kondutur hija preskritta għax għaddiet aktar minn sena minn meta spiċċat il-kirja. Għax il-lokazzjoni ma spiċċatx, u għadha sejra; u t-terminu tal-preskrizzjoni mhux biss ma għaddhiex, imma lanqas beda jgħaddi.

Is-sid preċedenti lanqas jista' jeħles minn dan l-obbligu tiegħu, li jirrifondi dan il-kera eċċessiv, billi jkun biegħ il-fond lil ħadd ieħor; kif lanqas jista' jitfa' dan l-obbligu fuq ix-xerrej.

Il-Qorti;

Rat l-att ta' ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li bih l-attriċi, premess illi hija kienet kriet mingħand iċ-ċitat il-fond tal-Pietà, 38, Blackley Street, għall-abitazzjoni tagħha, versu l-kera ta' £1 fix-xahar, mill-perijodu 9 ta' Mejju 1946 sad-9 ta' Settembru 1955, kif jirriżulta miż-żewġ libretti tar-relattivi riċevi (Dok. B u C), u ċjoè versu l-kera għall-istess perijodu fuq indikat ta' £12 fis-sena; u peress illi b'sentenza tal-Board li Jirregola l-Kera f'Malta, mogħtija fuq ir-rikors relattiv ta' l-istess attriċi fit-13 ta' Ottubru 1956, ġie deċiż illi l-kera xieraq għall-istess fond kien ta' £7.4.0 fis-sena, b'dan li, jekk il-kirja saret wara l-ewwel ta' Ottubru 1944, ir-riduzzjoni dovuta

miċ-ċitat lill-attriċi kellha tkun mill-bidu tagħha, kif jirriżulta mill-kopja legali ta' l-istess sentenza (dok. D); u premess jilli, kif jirriżulta mill-istess inkartament ta' l-Avukat tal-Fqar (dok. A), iċ-ċitat irrifjuta li jirrifondi lill-attriċi l-eċċess tal-kera li huwa kien irċieva minn għandha għall-perijodu fuq indikat, ammontanti tali eċċess għas-somma ta' £44.16.0; talbet li, premessa kwalunkwe dikjarazzjoni meħtieġa u mogħti kull provvediment relattiv, il-konvenut jiġi kundannat jirrifondi lill-attriċi, għall-motivi premessi, il-fuq imsemmi ammont ta' £44.16.0 flimkien mal-lukri legali dekorribbli mill-jum tan-notifika ta' dan l-att sal-jum tar-rifużjoni effettiva; bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet, li biha l-konvenut oppona illi d-domanda hi infondata, billi l-pretensjoni ta' l-attriċi ġiet dedotta wara l-iskadenza tas-sena minn meta ġiet xjolta l-lokazzjoni mal-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fis-27 ta' Marzu 1957, li biha ġiet milqugħa t-talba ta' l-attriċi; bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Illi mid-9 ta' Mejju 1946 l-attriċi kriet minn għand il-konvenut għall-abitazzjoni l-fond nru. 38 Blackley Street, Pietà, bil-kera ta' £1 fix-xahar mingħajr stipulazzjoni espressa taż-żmien, u għadha tokkupa l-fond. Fis-27 ta' Mejju 1954 il-konvenut biegħ il-fond lil Lorenzo Attard fil-waqt li baqa' jirċievi l-kera mingħand l-attriċi sad-9 ta' Settembru, 1955. B'deċiżjoni tat-13 ta' Ottubru 1956 tal-Board li Jirregola l-Kera, fuq rikors ta' l-attriċi, il-kera xieraq tal-fond ġie fissat fl-ammont ta' £7.4.0 fis-sena mill-ewwel skadenza, b'effett retroattiv mill-bidu tal-kirja. B'ittra tal-20 ta' Settembru 1956, permezz tal-P.L. Arthur Agius, l-attriċi nterpellat lill-konvenut, iżda inutilment, biex jirrifondilha £44.16.0 bħala eċċess tal-kera mħallas; u fit-30 ta' Diċembru, 1956 hija ntroduċiet l-azzjoni preżenti għar-rifużjoni ta' £44.16.0;

Illi għall-perijodu fuq indikat, li fih il-konvenut irċieva l-kera mingħand l-attriċi, huwa tħallas in eċċess tal-kera fissat mill-Board is-somma ta' £44.16.0;

Illi l-konvenut issottometta, oralment u f'nota ta' osservazzjoni, li l-azzjoni ġiet proposta għeluq is-sena stabbilita mill-art. 10 ta' l-Ordinanza XVI tal-1944; u sostna li, billi l-kera kien jitħallas bix-xahar, il-lokazzjoni spirat wara l-ewwel xahar u baqgħet tiġġedded minn xahar għal ieħor; u anki sostna illi bit-trasferiment tal-fond fis-27 ta' Mejju 1954, saret novazzjoni "ex parte creditoris", u li minħabba f'dan, meta l-attriċi fit-13 ta' Diċembru 1956 ipproponiet l-azzjoni, kienet għalqet is-sena stabbilita mil-liġi;

Illi jidher mid-dokument "B" illi fid-9 ta' Mejju 1956 il-konvenut irċieva mingħand l-attriċi £1 għal xahar kera sad-9 ta' Ġunju; u peress illi bejn il-partijiet ma ġiex stipulat espressament żmien għal-lokazzjoni, skond l-art. 1621 tal-Kodiċi Ċivili, il-preżunzjoni hija li ż-żmien tal-lokazzjoni kien skond il-ħlas tal-kera, jiġifieri ta' xahar. Iżda bis-saħħa ta' l-art. 1657 ta' l-istess Kodiċi, billi ma ngħatax l-avviż kontemplat f'dak l-artikolu, il-lokazzjoni ma spiċċatx. Kif jidher mill-kliem "il-kiri ma jispiċċax" adoperati f'dak l-artikolu, il-lokazzjoni tkompli, u mhux, kif sostna l-konvenut, tiġi mġedda, kif jiġri fl-ipotesi ta' l-art. 1625, li ma japplikax għall-każ (ara Appell Ċivili "Camilleri vs. Portoghese", 28 ta' Ġunju 1925, Kollez. Vol. XXVI, P.I, p. 199);

Illi, skond l-art. 1663 tal-Kodiċi Ċivili, meta s-sid ibiegħ il-ħaġa mikrija, l-akkwirent ma jistax iħoll il-lokazzjoni, ħlief jekk is-sid ikun żamm dik il-fakoltà fl-kuntratt tal-kiri. Dan l-artikolu tnissel mill-art. 1743 tal-Kodiċi Ċivili Franċiż, li ġie ntrodott f'dan il-kodiċi bħala korrettiv tar-regola taħt id-Dritt Ruman Klassiku "emptio tollit locationem", u jimporta deroga għall-prinċipju tar-relatività tal-kuntratti. Bis-saħħa tal-liġi stess, l-akkwirent, filwaqt li huwa miżmum għall-obligazzjonijiet lokatizji tal-venditur, huwa surrogat fid-drittijiet tiegħu (Planiol-Ripert, Droit Civil Francais, Tomo X, n. 648, p. 938, Ed.

1956). Jgħid Ricci (Diritto Civile, Vol. VIII, n. 147, p. 266): — "Liberando il locatore dalle obbligazioni assunte da esso nel contratto di locazione, e privandolo altresì dei diritti che ne derivano, per trasferire siffatti obblighi e diritti nell'acquirente, il legislatore non fa altro che surrogare l'acquirente al locatore col mettere quello al posto di questo"; u ġie deċiż mill-Kassazzjoni Taljana, fl-24 ta' Diċembru 1928 (Fadda, art. 1597, n. 174): — "Con la vendita del fondo locato si attua 'ope legis' una surrogazione di tutti i diritti derivanti dal contratto, senza che occorra alcuna formale cessione";

Din il-pożizzjoni ġuridika ma tikkostitwix novazzjoni "ex parte creditoris", li għandha bħala rekwiżit il-kunsens ċar tad-debitur, in kwantu dan ikun irid jassumi l-obligazzjoni l-ġdida flok l-antika. Id-diċitura stess ta' l-art. 1663 — "L-akkwirent ma jistax iħoll il-kera" — liema artikolu jaqa' taħt it-titolu "Kif tispiċċa l-kirja" — timporta li bit-trasferiment tal-fond il-kiri ma jinħallx, u għalhekk tkun l-istess lokazzjoni li tibqa' sseħħ, u ma jkunx hemm xoljiment ta' lokazzjoni u avverament ta' oħra, kif kien ikollu jiġri fil-każ ta' novazzjoni. Fit-trasferiment tal-fond l-attriċi ma kellhiex x'taqsam, u bħala debitriċi għall-kera ma kkonkorrietx biex tinħoloq obligazzjoni ġdida flok oħra antika;

L-iżvolġiment storiku tad-dispożizzjoni tal-liġi in eżami jispjega l-pożizzjoni ġuridika ta' sempliċi surrogazzjoni "ope legis" tad-drittijiet derivanti mill-kuntratt tal-kiri. Id-Dritt Franċiż antik beda biex jimmodifika r-regola tad-Dritt Ruman "emptio tollit locationem", billi ppriva lill-akkwirent tal-fond lokat b'titolu gratuwitu kompletament mid-dritt li jespelli l-konduttur, u lill-akkwirent b'titolu oneruż milli jespellieh immedjatament mingħajr dilazzjoni. Barra minn dan, fil-kuntratt tal-bejgħ kienet titqiegħed klawsola, li saret "di stile", li biha l-akkwirent kien ikun obligat jirrispetta l-kiri. Fl-aħħar, il-Kodiċi ssopprima għal kollox id-dritt ta' l-espulsjoni meta l-kiri jirriżulta b'data ċerta, u b'hekk saret "trasformation en regle legale de la clause de style de l-ancien droit" (Pla-

niol-Ripert, loc. ċit., p. 938), għalkemm il-lokazzjoni ma tilfetx b'dan il-karatteristika tagħha ta' rapport personali. Fubini (Locazione di Cose, no. 49), għar-rigward tal-korrispondenti art. 1597 tal-Kodiċi Ċivili Taljan tal-1865, jgħid: — "La opponibilità, adunque, ai termini dell'articolo 1597 C. Civ., non ha alcuna relazione con la natura del diritto, ed è sancita per considerazioni pratiche di tutela dell'interesse del conduttore, che è assunto qui dal legislatore, e giustamente, come coincidente con un interesse generale. Si tratterebbe quindi di una norma di interesse generale..."; u D. Mandriolo, fil-kumment għall-istess artikolu (Scialoia, Dizionario Pratico del Diritto Privato, Locazione di Cose, no. 125, — 4 Ed. 1934) jgħid: —"Dato il carattere eccezionale della norma, la dottrina ha tentato di dare una spiegazione che ne permette l'inclusione nel sistema generale...... Conveniamo col Fubini che in nessum modo si possa dare una esauriente spiegazione della norma in discorso, che, introdotta per ragione di equità, in questa soltanto ha il suo fondamento (Fubini, n. 754; Abello, 1, p. 682). La posizione giuridica che l'eccezionale norma dell'articolo 1597 determina è quella di costringere il nuovo proprietario a mantenere inalterato il rapporto giuridico che ha per oggetto il godimento della cosa da parte del conduttore" (Fubini, loc. ċit.); si ha dunque una obbligazione che nasce non soltanto a carico dell' originario contraente, ma di chiunque venga a trovarsi in quel dato rapporto di disposizione della cosa, in sostanza una obbligazione ambulatoria 'propter rem'";

Illi, għalhekk, ir-raġunijiet avanzati mill-konvenut biex isostni l-eċċezzjoni tiegħu li l-azzjoni hi preskritta huma nfondati. Il-lokazzjoni għadha ma spiċċatx, l-azzjoni ġiet proposta fi żmien utili, u t-talba tal-attriċi tirriżulta;

Rat in-nota tal-appell tal-konvenut, u rat il-petizzjoni tiegħu, fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi d-domanda tal-attriċi tiġi riġettata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħha;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi jirriżulta mill-provi, u speċjalment mid-dokument eżibit fil-fol. 10-42 tal-proċess, li l-fond imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni ġie mikri mill-appellant lill-attriċi appellata bil-kera ta' £1 fix-xahar mingħajr indikazzjoni ta' żmien. Dik il-lokazzjoni saret fid-9 ta' Mejju 1946 (fol. 6), u sad-9 ta' Settembru 1955 (fol. 36 tergo) il-kera ġie nkassat u perċepit mill-appellant, għalkemm huwa fis-27 ta' Mejju 1954 kien biegħ l-imsemmi fond lil Lorenzo Attard, billi bejnu u bejn l-appellant kien sar ftehim, mħabba biża ta' rkupru, li lill-attriċi ma juruha xejn b'dak il-bejgħ, u magħha "kellu jibqa' jidher il-konvenut sa Settembru 1955" (ara nota fil-fol. 54 tal-proċess). Fis-sena 1956 l-attriċi ressqet talba quddiem il-Board li Jirregola l-Kera biex jiġi stabbilit il-kera xieraq tal-imsemmi fond; u dak il-Board, b'deċiżjoni tat-13 ta' Ottubru 1956 (fol. 43), iffissa dak il-kera fl-ammont ta' £7. 4s. 0d. fis-sena mill-ewwel skadenza, b'dan li, jekk il-lokazzjoni saret wara l-ewwel ta' Ottubru 1944, ir-riduzzjoni tkun mill-bidu tagħha. Skond din is-sentenza tal-Board, l-ammont li kellu jiġi restitwit lill-attriċi huwa ta' £44 16s. 0d. għall-perijodu li l-kera ġie nkassat mill-appellant, billi dak l-ammont jirrappreżenta d-differenza tal-kera xieraq stabbilit mill-Board u l-ħlas tal-kera bil-£1 fix-xahar magħmul mill-attriċi;

Ikkunsidrat;

Illi l-appellant isostni li l-azzjoni proposta mhix attendibbli, għaliex saret wara li għalaq iż-żmien previst mill-art. 10 tal-Ordinanza nru. XVI tal-1944, billi l-kera sar mingħajr determinazzjoni ta' żmien u kien jitħallas bix-xahar, u kompliet tiġġedded minn xahar għall-ieħor kif għadha tiġġedded sal-lum, billi l-attriċi għadha dejjem fil-fond;

Ikkunsidrat;

Illi l-imsemmi art. 10 tal-Ordinanza Nru. XVI tal-1944 jistabbilixxi li kwalunkwe azzjoni mill-inkwilin kontra sid il-kera, skond id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, tkun preskritta "bil-mogħdija ta' sena mill-jum tat-tmiem tal-kirja" jew mill-jum li fih din l-Ordinanza tieqaf mis-seħħ, liema

jum fosthom jaħbat l-ewwel. Hemm bżonn, għalhekk, li qabel xejn jiġi stabbilit jekk il-lokazzjoni magħmula lill-attriċi tal-fond fuq imsemmi spiċċatx;

Kif ingħad iżjed il-fuq, meta saret dik il-lokazzjoni ma kienx hemm ftehim espress dwar iż-żmien tagħha, u għalhekk tapplika d-dispożizzjoni tal-art. 1621(a) tal-Kodiċi Ċivili, jiġifieri l-lokazzjoni għandha titqies magħmula għażżmien li għalieh ġie kalkulat il-kera. Iżda bl-għeluq ta' dan iż-żmien l-istess lokazzjoni ma spiċċatx, kif espressament stabbilit fl-art. 1657 tal-Kodiċi fuq imsemmi, fl-assenza tal-kondizzjoni hemm kontemplata, li fil-każ ma tirrikorrix. Konsegwentement, l-imsemmija lokazzjoni, magħmula mill-appellant favur l-attriċi, ma spiċċatx, u għadha sejra, u għalhekk l-azzjoni proposta mhix estinta in bażi għad-dispożizzjoni tal-art. 10 tal-imsemmija Ordinanza XVI tal-1944 minħabba d-dekorriment tat-terminu hemm stabbilit, billi dak it-terminu għadu ma bediex jgħaddi għaliex il-lokazzjoni għadha ma spiċċatx;

Ikkunsidrat;

Illi n-novazzjoni allegata mill-appellant ma ssibx il-fondament tagħha fil-liġi, billi ebda wieħed mill-każi tassattivi tagħha fl-art. 1222 tal-Kodiċi ċitat ma jissussisti fil-każ in eżami. Is-somma reklamata mill-attriċi ġiet inkassata mill-appellant, li għandu jreġġagħha lura u jagħtiha lura lill-istess attriċi skond l-imsemmija sentenza tal-Board. Bil-fatt li l-appellant fil-kors tal-lokazzjoni biegħ il-fond lil Lorenzo Attard, huwa ma lliberax ruħu minn dak l-obligu tar-restituzzjoni, u lanqas seta' jixħet dak l-obligu fuq l-imsemmi Attard;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-konvenut appellant.