5 ta' Mejju, 1955

Imħallef:

Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Rev. Kan. Don Emmanuele Muscat *versus* Lucy Portelli

Provi — Xhieda Kontra l-Miktub — Lokazzjoni— Riżoluzzjoni — Morożita' fil-Ħlas tal-Kera — Purgazzjoni tal-Mora — Art. 1658 tal-Kodiċi Ċivili.

Hija ġurisprudenza ormaj kostanti li, salvi ċerti eċċezzjonijiet introdotti mill-ekwità, jekk il-kontraenti jirrikorru għall-miktub, ma jkunux jistgħu jippruvaw permezz ta' testimoni dak li ma jirriżultax, jew jirriżulta eskluż, mill-istess kitba; u dan għaliex għandu jiġi preżunt illi fl-att skritt il-kontraenti li kkomprendew il-konvenzjonijiet kollha ta' bejniethom, u kwindi kull trattattiva jew proġett, jew ftehim, li ma ġiex dedott fl-iskritt għandu jiġi ritenut abbandunat.

L-eċċezzjonijiet għal dina r-regola jirrikorru f'dawn il-każijiet:— 1. Meta l-kuntratt ikun vizzjat minn frodi, jew altrimenti null għal xi raġuni valida fil-liġi; 2. meta l-kuntratt ikun simulat; 3. meta s-sinifikat tal-kitba jkun ambigwu, jew il-kitba tkun tikkontjeni partijiet kontradittorji; 4. meta jkun irid jiġi pruvat xi patt inċidentali u aċċessorju, jiġifieri sekondarju, u mhux inkonċiljabbli mal-iskritt.

Meta fi skrittura ta' lokazzjoni tkun ġiet espressament mifthema r-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni fil-każ ta' inadempjenza tal-kerrej fil-ħlas tal-kera, apparti l-kwistjoni jekk, trattandosi ta' kuntratt kummerċjali, jistax jiġi mogħti żmien lill-inkwilin biex jeħles mill-mora meta ma tkunx ġiet espressament konvenuta r-riżoluzzjoni, ma jistax jingħata żmien għall-purgazzjoni tal-mora lanqas b'applikazzjoni tar-regoli tad-Dritt Ċivili f'materja ta' lokazzjoni.

Il-Qorti; — Rat l-att taċ-ċitazzjoni li biħ l-attur nomine, wara li ppremetta illi l-konvenuta baqgħet lura fil-ħlas ta' l-iskadenzi ta' kera dovuti rispettivament fl-ewwel ta' Lulju u fl-ewwel ta' Ottubru, 1953, u fl-ewwel ta' Jannar, **1954**, bil-quddiem, għall-fond il-Belt *Valletta*, *Trieq* Santa Luċija, numru 123, talab (1) illi tiġi riżoluta, għall-kumpla-

ment taż-żmien, il-lokazzjoni stipulata bil-kitba privata tat-8 ta' Gunju, 1948, u konsegwentement il-konvenuta tiġi kundannata tiżgombra d-dar imsemmija fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss; (2) l-istess konvenuta tiġi kundannata tħallas £65 għall-kera ta' l-istess dar fuq indikata għall-iskadenzi ta' l-ewwel ta' Lulju u ta' l-ewwel ta' Ottubru, 1953, bl-interessi legali sal-pagament; (3) tiġi wkoll kundannata tħallas id-danni għall-okkupazzjoni tal-fond mill-ewwel ta' Jannar, 1954, sa' l-iżgumbrament tal-fond, bir-rata ta' £30 fis-sena in bażi għall-kera kif stipulat, bl-interessi legali kummerċjali. Bl-ispejjeż;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi l-fond in kwistjoni kien ġie lokat bħala dar ta' l-abitazzjoni lir-raġel tal-konvenuta bil-kera ta' £60 fis-sena. Meta dan miet, saret lokazzjoni ġdida favur il-konvenuta in forza ta' skrittura privata li ġiet redatta minn Nutar Dr. Carmelo G. Vella u firmata mill-partijiet, u mill-istess nutar bħala xhud tal-firmi tagħhom, fit-8 ta' Gunju, 1948;

Illi in forza ta' din l-iskrittura privata l-attur *nomine* ikkonċeda lill-konvenuta b'titolu ta' lokazzjoni għal skop kummerċjali l-istess fond għal erbgħa snin di fermo li bdew jiddekorru mill-ewwel ta' Luliu, 1948. u għal erbgħa snin di rispetto. U ġie stipulat: Illi l-manutenzjoni .... Illi, in vista ta' l-imsemmijin fakoltajiet konċessi lill-inkwilina, il-kera jkun ta' £130 fis-sena, dekorabbli mill-ewwel ta' Lulju, 1948, u pagabbli bil-quddiem, liema kera kellu jiġi awmentat b'£10 fis-sena fil-każ li u sakemm l-inkwilina tagħmel użu kummerċjali mill-entrata. Illi fil-każ li l-inkwilina tibqa' lura fil-ħlas tal-kera għal żewġ rati konsekuttivi, jew ammont ekwivalenti, il-ftehim jiġi kunsidrat xjolt awtomatikament (fol. 4);

Illi fis-26 ta' Gunju, 1948, in forza ta' skrittura privata li ġġib dik id-data, il-konvenuta issublokat lil Calcedonio Cuschieri gran parti mill-fond, eċċettwata l-entrata, għal skopijiet kummerċjali (fol. 39);

Tikkunsidra;

Illi l-konvenuta tippretendi illi sar ftehim bejnha u bejn l-attur — mhux, però, inkoporat fl-imsemmija skrittu-

ra tal-lokazzjoni —, fis-sens li, jekk is-subinkwilin joħroġ mill-post u ma tissublokax parti minnu, il-kera kellu jerġa' jsir ta' £60 fis-sena, u għalhekk, kif l-imsemmi Cuschieri ħareġ mill-post, peress li ebda parti minnu ma ġiet subaffittata. hija kellha tħallas £15 kull tliet xhur, u kwindi bagħtet lill-attur £30 għal sitt xhur kera; iżda l-attur irrilaxxjalha riċevuta fis-sens li dawk it-£30 irċevihom akkont tat-£32.10.0 skaduti fl-ewwel ta' April, 1953, u meta bagħtet tħallas darb'oħra bl-istess rata ta' £15 kull tliet xhur, l-attur ma rċeviex il-flus (dikjarazzjoni tal-konvenuta fol. 8, u depożizzjoni tagħha fol. 19);

Illi kwindi l-konvenuta ma tinnegax illi hija għadha ma ħallsetx it-tliet skadenzi msemmijin fl-att taċ-ċitazzjoni, u lanqas ma tippretendi li ddepożitat taħt l-awtorità tal-Qorti l-import ta' dawk l-iskadenzi wara offerta validament magħmula, rifjutata mill-attur;

Tikkunsidra, riferibbilment għall-ftehim pretiż mill-konvenuta;

Illi hija ma tippretendix li dak il-ftehim sar wara li saret l-iskrittura tal-lokazzjoni, imma li sar fil-waqt li kienet qegħdha tiġi redatta dik l-istess skrittura, fil-waqt li kien qiegħed isir il-ftehim riferibbilment għall-lokazzjoni riżultanti minn dik l-iskrittura;

Illi, però, hija ġurisprudenza ormaj kostanti li, salvi ċerti eċċezzjonijiet introdotti mill-ekwità, li jissemmew aktar il-quddiem, jekk il-kontraenti jirrikorru għall-miktub, ma jkunux jistgħu jippruvaw permezz ta' testimoni dak li ma jirriżultax, jew jirriżulta eskluż, mill-istess skritt; u dan l-għaliex għandu jiġi preżunt illi fl-att skritt il-kontraenti kkomprendew il-konvenzjonijiet kollha ta' bejniethom, u kwindi kull trattattiva jew proġett jew ftehim li ma ġiex dedott fl-iskritt għandu jiġi ritenut abbandunat (P.A. "Corte vs. Formosa", 30.6.98; Comm. 18.1.92 "Hazan vs. Ebejer", Kollez. XIII, 279; P.A. 10.6.98, "Scicluna vs. Galea"; App. 17.1.17 "Muscat vs. Fiteni", Kollez. XXIII-I-870; App. 6.12.20 "Grech vs. Mercieca", Kollez. XIV, 140; App. 28.3.27, "Borg vs. Buhagiar", Kollez. XXVI-I-759; Kollez. XVII-II-51; Kollez. XXIV-I-203; Comm. 7.3.27, "Schwartz vs. Holland", Kollez. XXVI-III-709; P.A. 4.4.38, "Gambin

vs. Sammut", Kollez. XXX-II-114; App. 26.3.41, "Attard vs. Mamo", Kollez. XXXI-I-441; App. 31.5.43, "Farrugia vs. Piscopo", Kollez. XXXI-I-627; App. 27.6.49, "Camilleri vs. Agius", Kollez. XXXIII-I-517);

Illi l-eċċezzjonijiet fuq riferiti, suġġeriti *mill-ekwità*, għar-regola fuq enunċjata tad-Dritt Ruman "Contra scriptum testimonium non scriptum testimonium non fertur" *jirrikorru f'dawn il-każijiet li sejrin jiġu indikati; jiġifieri:*

1. Meta l-kuntratt ikun vizzjat minn frodi jew altrimenti null għal xi raġuni valida fil-liġi (P.A. 2.7.97, "Gatt vs. Albanese", Kollez. XVI-II-90; App. 2.7.28, "Gregorio vs. Said", Kollez. XXVII-I-725);

2. Meta l-kuntratt ikun simulat (Comm. 2.1.20, "Zicalaki vs. Galea", Kollez. XII, 348; App. 29.1.37, "Barbara vs. Borg", Kollez. XXIX-I-837; P.A. 8.1.35, "Baron vs. Muscat", Kollez. XXIX-II-22; P.A. 27.1.37, "Mifsud vs. Mifsud", Kollez. XXIX-II-1203; App. 15.1.45, "Sammut vs. Ellul", Kollez. XXXII-I-138; App. 15.12.47);

3. Meta s-sinifikat tal-kitba jkun ambigwu, jew il-kitba tkun tikkontjeni partijiet kontradittorji (App. 1.2.26, "Borg vs. Agius", Kollez. XXVI-I-414; App. 26.1.26, "Quattromani vs. Micallef"; App. 28.3.27, "Borg vs. Buhagiar", Kollez. XXVI-I-759; Comm. 19.2.35, "Gatt vs. Vigo", Kollez. XXIX-III-107, konfermata fl-Appell fid-9 ta' Diċembru, 1935; App. 14.11.49, "Dott. Stilon vs. Zammit Tabona", Kollez. XXXIII-I-542;

4. Meta jkun irid jiġi pruvat xi patt inċidentali u aċċessorju, jiġifieri sekondarju (Kollez. XXX-I-634), u mhux inkonċiljabbli ma' l-iskritt (App. 31.10.98, "Corte vs. Formosa", Kollez. XVI-I-105; P.A. 10.6.98, "Scicluna vs. Galea," Kollez. XVI-II-281; App. 17.1.17, "Muscat vs. Fiteni", Kollez. XXIII-I-870; Comm. 15.12.38, "Gerada vs. Pace", Kollez. XXX-III-407; App. 28.6.48, "Caruana vs. Attard, Kollez. XXXIII-I-323);

Illi fil-każ preżenti l-konvenuta ma tallegax l-ebda aġir frawdolent, u lanqas ma tattakka b'xi nullità l-iskrittura, li hija wkoll ċara u ma tikkontjeni l-ebda kontradizzjoni. Il-konvenuta trid tipprova, permezz ta' testimoni, patt li ma jirriżultax mill-iskrittura — dak li l-kera kellu jerġa'

jkun ta' £60 fis-sena *meta l-fond* ma jkunx sublokat; u għalhekk, *konformement* għal dak li fuq ġie enunċjat, biex dina l-prova tkun *tista' ssir*, jeħtieġ li dak il-patt *jirriżulta* inċidentali u aċċessorju, ta' importanza sekondarja, mhux inkonċiljabbli *mas-sustanza* ta' l-iskrittura, fil-waqt illi l-patt li l-konvenuta trid tipprova mhux affattu inċidentali u aċċessorju, ta' importanza żgħira, għaliex jistabbilixxi l-prezz tal-lokazzjoni, divers minn dak li jirriżulta mill-iskrittura, għaż-żmien li l-fond ma jkunx għal kollox jew in parti sublokat — rikorrenza li lanqas biss ma ġiet kontemplata fl-istess skrittura;

Illi għalhekk, u apparti l-fatt li l-attur jinnega dak il-patt, u f'dan huwa sostnut bix-xhieda tan-nutar, il-konvenuta ma tistax tipprova l-istess patt permezz ta' xhieda; u peress illi skond l-iskrittura il-kera għall-iskadenzi li l-konvenuta ma tinnegax li ma ħallsetx jammonta eżattament għal dak indikat fit-talba għalihom, dik it-talba għandha tiġi milqugħa;

Tikkunsidra, *dwar* it-tieni talba għar-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni u għall-iżgumbrament tal-fond da parti tal-konvenuta;

Illi fl-iskrittura tal-lokazzjoni ġiet espressament mifthema ir-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni fil-każ ta' l-inadempjenza tal-konvenuta fil-ħlas tal-kera għal żewġ rati konsekuttivi u f'każ li tibqa' lura f'ammont ekwivalenti għas-somma ta' żewġ rati; u għalhekk, peress li r-rati dovuti huma tlieta, u apparti l-kwistjoni jekk, trattandosi ta' kuntratt kummerċjali, jistax jiġi mogħti żmien lill-konvenuta biex teħles mill-mora meta r-riżoluzzjoni ma tkunx ġiet espressament konvenuta, dan iż-żmien biex teħles mill-mora ma jistax jiġi lilha konċess, *lanqas bl-applikazzjoni* tar-regoli tad-Dritt Ċivili *in materja ta' lokazzjoni*; billi, skond il-liġi, il-kiri jinħall "*ipso jure*" *jekk* isseħħ xi kondizzjoni *li taħtha* l-ħall tal-kuntratt *ikun* ġie miftiehem espressament. U f'dan il-każ ma *jistax jingħata* żmien lill-parti ħatja biex fiħ tagħmel dak li *minnu* tkun naqset (art. 1658 Kodiċi Ċivili);

Għall-motivi premessi;

Tiddeċidi għat-tenur tat-talbiet ta' l-attur nomine, bl-ispejjeż, u tipprefiġġi lill-konvenuta xahrejn żmien biex tiżgombra u tħalli liberu għall-attur nomine il-fond fuq imsemmi.