19 ta' Gunju, 1950

Imħallfin:

L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D., *A/President*
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.
L-Onor. Dr. J. Caruana Colombo, B.Litt., LL.D.

Alfred Barbara *versus* **George Galea et.**

Lokazzjoni — Sullokazzjoni — Awment tal-Kera — Art. 7 (1) u (2) u art. 16 tal-Kap. 109.

Il-liġi tagħti lill-inkwilin id-dritt li jirrifjuta l-kera l-ġdid minħabba awment li jkun sar mill-Board tal-Kera, u b'hekk jinħall mil-lokaz-

zjoni; u dan id-dritt l-istess liġi tipprojbixxi espressament li huwa jiġi privat minnu.

Għaldaqstant, meta l-inkwilin ikun qiegħed jissulloka l-fond bil-kunsens tas-sid, u l-kera jiġi hekk awmentat, l-inkwilin jista' jinħall mill-kirja u jeżiġi minn għand is-subinkwilin il-kera biss sa dak in-nhar li huwa jkun irrifjuta l-awment u bir-rata tal-kera ta' qabel; salv għas-subinkwilin li jirregola huwa r-relazzjonijiet tiegħu mas-sid.

Fil-kawża fejn sar l-awment tal-kera l-inkwilin ma kellu ebda obligu li jerijah lis-subinkwilin.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur, wara li ppremetta li hu kien ta lill-konvenut, b'titolu ta' sublokazzjoni, il-fondi nri. 103 sa 107, Sliema Wharf, Sliema, bil-kera ta' £80 fis-sena, u bil-kunsens tal-lokatur; illi l-Board li jirregola l-Kera, b'sentenza tat-13 ta' Lulju 1949 (dok. A), għolla l-kera b'mod li hu sab ruħu kostrett jirrifjutah; illi hu għarraf b'dan lill-konvenut per mezz ta' l-ittra uffiċjali tal-20 ta' Lulju 1949 (dok. B), u nterpella lill-konvenut biex iħallas il-kera lilu dovut, salv li l-konvenut jirregola l-pożizzjoni tiegħu, jekk irid, mal-proprjetarju; u li l-konvenut sal-lum ma ħallasx il-kera dovut mis-16 ta' Frar sal-20 ta' Lulju 1949, li jammonta għal £34. 7. 11; u talab li, wara li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha meħtieġa, il-konvenut iħallsu somma ta' £34. 7. 11 għar-raġunijiet fuq miġjuba. Bl-imgħax kummerċjali mill-20 ta' Lulju 1949 sal-pagament, u bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-20 u tas-26 ta' Lulju 1949, kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Kummerċ tat-18 ta' Jannar 1950, li laqgħet it-talba ta' l-attur bl-ispejjeż kontra l-konvenut; billi kkunsidrat;

Illi l-"punctum saliens" ta' din il-kawża jemerġi mill-assunti konfliġġenti tal-kollitiganti. Skond l-attur, hu kien issulloka bil-kunsens tal-lokatur il-fondi ndikati fiċ-ċitazzjoni. Sid il-kera, bi proċeduri quddiem il-Board, ottjena awment tal-kera, li l-attur irritjena gravuż għalih għax superjuri għall-kera li hu stess kien jirċievi minn għand il-konvenut; u għalhekk ipprevalixxa ruħu mid-dritt li tagħtih il-liġi, u irrifjuta l-kera ġdid; b'mod li ma baqax inkwilin tal-fond. Sadattant l-attur baqagħlu jieħu minn għand il-konvenut il-kera ndikat fiċ-ċitaz-

zjoni, għall-perijodu li hu baqa' nkwilin tal-fond Skond il-konvenut, l-attur ma kellu ebda dritt jipproċedi kif għamel, imma messu, jew fil-proċeduri quddiem il-Board sejjaħ fil-kawża s-subinkwilin, jew imissu għamel proċeduri kontestwali kontra tiegħu għall-awment; għalhekk, igħid il-konvenut, it-talba ta' l-attur għall-parti tal-kera semestrali ma hijiex sostenibili, u l-attur kien imissu jitlob il-kera sħiħ, dak imsemmi fil-verbal fol. 12;

Illi kif jidher, il-fatti ma humiex in kontrast bejn il-partijiet. Il-pont tad-diverġenza jirrigwarda l-proċedura li kien imissha ġiet adoperata mill-attur in segwitu għall-awment tal-kera ottenut mis-sid. L-attur segwa l-proċedura nkorporata fiċ-ċitazzjoni, li l-konvenut *qiegħed jimpunja bħala skorretta;*

Ikkunsidrât;

Illi ma hemmx dubju li skond il-liġi (Kap. 109, art. 7 (1) u (2) Ediz. Riv.), l-inkwilin, meta l-Board ikun awmenta l-kera, jista' jirrifjuta l-kera l-ġdid, u b'hekk ma jibqax inkwilin;

Illi minn dan jiġi li meta l-attur segwa din il-proċedura, li għandha ssir *fit-terminu mogħti mill-liġi fuq imsemmija,* u mhux fi kwalunkwe żmien għad-diskrezzjoni ta' l-inkwilin, hu kien qiegħed juża minn dritt li tagħtih l-istess liġi; u hu elementari li "qui suo jure utitur non videtur damnum facere";

Illi kieku kellha tiġi abbraċċjata t-teżi sostnuta mill-konvenut, il-konsegwenza evidenti kienet tkun li l-attur jiġi privat *minn dan id-dritt; mentri l-istess liġi li tagħtih dan id-dritt* lanqas biss trid, u espressament tipprojbixxi, li hu jiġi privat minnu (art. 16 ibidem);

Illi l-attur ma kellu ebda obligu li jsejjaħ lill-konvenut, bħala subinkwilin tiegħu, fil-proċeduri quddiem il-Board. Il-liġi ċivili (art. 1642 Kap. 23) f'ċerti każijiet trid li l-inkwilin *isejjaħ lis-sid, iżda mhux viċeversa;*

Illi lanqas seta' l-attur jirrimedja billi hu stess jagħmel proċeduri kontestwali quddiem il-Board biex jgħolli f'miżura korrispondenti l-kera vis-a-vis s-subinkwilin tiegħu; għaliex hu ċar li rimedju simili jinnewtralizza għal kollox id-dritt li tagħtih il-liġi li jirrifjuta l-kera ġdid;

Illi l-konvenut *subinkwilin ma jistax ilmenta minn dak li* ġara, għaliex kien jaf, jew imissu kien jaf, li b'liġi, ankorkè s-sid ikun ta l-kunsens tiegħu espress għas-sullokazzjoni, b'dan

kollu, sakemm ma jkunx hemm espromissjoni ta' l-inkwilin jew rikonjizzjoni espressa tas-subinkwilin, ma għandux, vis-à-vis s-sid, ebda dritt kontra s-sid (art. 1709-1710, Kap. 23);

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut, li biha dana appella minn dik is-sentenza quddiem dina l-Qorti;

Rat il-petizzjoni tal-konvenut nomine, li biha talab ir-revoka tas-sentenza fuq imsemmija tal-Qorti tal-Kummerċ tat-18 ta' Jannar 1950 u ċ-ċaħda tat-talba ta' l-attur; bl-ispejjeż kontra l-istess attur;

Omissis;

Mill-kumpless tal-provi rriżulta li l-attur issulloka lill-konvenut il-fondi in kwistjoni bit-£80 fis-sena bil-kunsens ta' sid dawk il-fondi, bis-sitt xhur bil-quddiem. Sid il-fondi, per mezz tal-Board tal-Kera, b'sentenza tat-13 ta' Lulju 1949, għolla l-kera lill-attur; u dana ma aċċettax l-għoli tal-kera; u għalhekk, b'ittra uffiċjali tal-20 ta' Lulju, 1949, fil-waqt li talab il-ħlas tal-kera sa dak in-nhar lill-konvenut, għarrfu li l-fondi waqgħu f'idejn is-sid u li huwa ma kellux iżjed x'jaqsam magħhom. Għall-konvenut il-kera kien jagħlaq fis-16 ta' Awissu 1949; u għalhekk dan jippretendi li l-attur messu talab il-kera ta' sitt xhur, u mhux ta' biċċa biss minn dak it-terminu; u dana jfisser li ppretenda li l-attur messu ħallieh bħala subinkwilin tiegħu sa għeluq dak it-terminu. Li kieku l-attur kellu jagħmel dan, il-konsegwenza kienet tkun li huwa kien jiġi aċċetta l-għoli tal-kera b'effett mill-1 ta' Ottubru 1948, għax kien ikollu jżomm il-fondi almenu sas-16 ta' Awissu 1949, u b'hekk kien jitlef id-dritt li tagħtih il-liġi li jirrofta l-għoli tal-kera skond l-art. 7 (1) u (2) tal-Kap. 109 tal-Liġijiet ta' Malta. Għal dak id-dritt l-attur ma setax jirrinunzja preventivament, u għalhekk taċitament, b'effett tas-sullokazzjoni (art. 16 ibid.). Kif sewwa osservat l-Ewwel Qorti, l-attur ma kellux obligu jsejjaħ fil-kawża lill-konvenut quddiem il-Board; għax il-konvenut ma kellux relazzjoni mas-sid, iżda ma' l-attur biss. Del resto, il-konvenut mhux prekluż milli jittratta direttament mas-sid, jekk irid il-fond bil-għoli;

Għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti;

Tiċħad l-appell tal-konvenut u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellant