15 ta' Mejju, 1964

Imħallef:

Onor. Prof. Joseph Henry Xuereb, LL.D

Henry Pace et noe

*versus*

Carmelo Meli

**Riżoluzzjoni ta' lokazzjoni — Morożità fil-pagament tal-kera — Perijodu oriġinali tal-kirja.**

***Matul il-perijodu oriġinali tal-lokazzjoni d-drittijiet reċiproċi tas-sid u ta' l-inkwilin huma regolati mil-liġi ġenerali, u mhux mil-liġi speċjali tal-kera (Kap. 109);***

***Meta t-terminazzjoni tal-lokazzjoni tintalab imħabba l-kondizzjoni riżolutiva stabbilita mil-liġi u mhux imħabba xi patt espress bejn il-partijiet, l-istess terminazzjoni tkun l-effett tas-sentenza li tiddikjaraha.***

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-atturi wara li ppremettew li huma b'kitba privata tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru, 1963, krew lill-konvenut għal tlett snin, il-ħanut il-Belt Valletta, Zachary Street, 34 bl-avvjament b'kollox, kompriżi l-armaturi u fittings li jeżistu fl-istess ħanut veru l-korrispettiv, bħala kera, ta' sebgħa fil-mija fuq il-gross sales ta' kull artikolu li l-inkwilin ibiegħ fl-istess ħanut, imma mhux anqas minn seba' mitt lira (£700) fis-sena, pagabili trimestralment bil-quddiem akkont tal-bejgħ — b'effett mill-ġurnata ta' dik il-kitba, iżda il-partijiet spostaw l-iskadenza fl-ewwel (1) ta' Ottubru suċċessiv u li l-konvenut naqas milli jħallas l-iskadenzi tal-ewwel (1) ta' Jannaru tal-ewwel (1) ta' April 1964, għalkemm ġie mitlub li jħallashom, talbu li — premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni

— 1) jiġi risolut il-ftehim magħmul bil-kitba privata taddisgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 1964, u konsegwentement 2) il-konvenut jiġi kundannat biex fi żmien qasir u perentorju jiżgombra l-ħanut fuq indikat numru 34, Zachary Street, Valletta, u inoltre 3) jiġi kundannat iħallashom mija u ħamsa u sebgħin lira (£175) għal minimum tal-kera konvenut għall-perijodu mill-ewwel (1) ta' Jannar, sal-wieħed u tletin (31) ta' Marzu 1964, bl-interessi kummerċjali minn l-ewwel (1) ta' Jannar 1964, u 4) jiġi kundannat li stess konvenut li jħallashom għall-ulterjuri okkupazzjoni tal-ħanut fuq *indikat, in linea ta' danni, somma li komputata bir-rata ta' seba'* mitt lira (£700) fis-sena tirriżulta dovuta għall-perijodu minn l-ewwel (1) ta' April 1964 sa l-iżgumbrament effettiv. Salv kull dritt ieħor tagħhom kontra l-konvenut, skond il-liġi u l-ftehim. Bl-ispejjeż.

Omissis.

Ikkunsidrat:

Illi l-lokazzjoni bejn il-kontendenti għadha qegħda fil-perijodu oriġinali ta' tlett snin li beda fid-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 1963, u għalhekk id-drittijiet reċiproċi tagħhom huma regolati mil-liġi ġenerali, u mhux mil-liġi speċjali tal-kera (Kap. 109);

Illi skond dina l-liġi ġenerali (Art. 1659 tal-Kodiċi Ċivili) *l-kiri jista' jinħall jekk waħda mill-partijiet ma tesegwix l-obbligazzjoni tagħha*; wieħed mill-obbligi tal-kerrej hu dak li jħallas il-kera lis-sid u għalhekk, la darba l-konvenut ma ħallasx dana l-kera lill-atturi, u preċiżament ir-rati skaduti fl-ewwel (1) ta' Jannar u fl-ewwel (1) ta' April tas-sena korrenti, dawna għandhom id-dritt li jitolbu, kif qegħdin, il-ħall tal-lokazzjoni. Għandu jingħad li dawna r-rati qegħdin jitqiesu fuq il-baži tal-minimum stipulat bħala kera, u għalhekk bla preġudizzju ta' kull ammont akbar li jista' jkun dovut lill-atturi kif

dawna espressament irriżervaw fiċ-ċitazzjoni;

Illi kwantu għad-data meta l-lokazzjoni għandha tiġi u titqies terminata, jiġi rilevat li t-terminazzjoni qegħda tintalab imħabba l-kondizzjoni risolutiva stabbilita mil-liġi fl-artiklu preċitat u mhux imħabba xi patt espress bejn il-partijiet, u kwindi l-istess terminazzjoni tkun l-effett tas-sentenza li tiddikjaraha. Dana jinfluwixxi fuq it-tielet u raba' talba li huma bażati fuq terminazzjoni tal-lokazzjoni b'effett mill-ewwel (1) ta' April 1964, billi fit-tielet talba qiegħed jintalab il-kera sal-wieħed u tletin (31) ta' Marzu 1964 biss mentri li fir-raba' talba qed jintalab kumpens, bħala danni, għall-okkupazzjoni wara dina d-data billi, u dan hu veru bħala prinċipju, wara t-terminazzjoni tal-lokazzjoni ma jkunx dovut iżjed kera; il-konsegwenza tkun li għall-perijodu mill-ewwel (1) ta' April sal-lum, meta hu dovut kera, dan ma jistax jiġi akkolt billi mhux mitlub bħala tali fit-tielet talba u fl-istess ħin ma tistax tiġi akkolta r-raba' talba dwar dana l-perijodu billi f'din qegħdin jintalbu danni u mhux kera; biex isir dan tkun qed titbiddel il-kawżali a bażi tad-domanda li mhux permess quddiem il-Qorti Superjuri;

Illi kwantu għall-purgazzjoni tal-mora; li l-Qorti hija fakoltizzata takkorda lill-inkwilin meta dan ma jkunx ta' preġudizzju għas-sid u skond iċ-ċirkostanzi, fis-sens tal-Artiklu 1659, il-Qorti ma tarax raġuni biex tagħmel użu fil-każ preżenti minn dina l-fakoltà (lilha disdetta biss f'kuntratti kummerċjali in ġenerali bis-saħħa tal-Artiklu 121 tal-Kodiċi tal-Kummerċ però mhux ukoll għall-każ ta' lokazzjoni billi dak l-artikolu isemmi biss l-artiklu 1111 tal-Kodiċi Ċivili u mhux ukoll dak partikolari għall-lokazzjoni, fuq ċitat): il-konvenut ġa kellu żmien biżżejjed biex jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu u m'għamiix dan, nonostante l-interpellazzjonijiet ta' l-atturi b'ittra reġistrata għal darbtejn (dok. fol. 5 u 6);

Għal dawna l-motivi, fil-kontumaċja tal-konvenut;

Tipprovdi fuq l-istanza attriċi billi (a) tilqa' l-ewwel talba u tħoll il-ftehim ta' lokazzjoni bejn il-kontendenti b'effett mil-lum stess, (b) tilqa' t-tieni talba u tagħti lili-konvenut żmien sal-aħħar tax-xahar korrenti ta' Mejju biex jiżgombra u jħalli vojt favur l-atturi nomine l-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni, (3) tilqa' t-tielet talba kif dedotta, salv kull dritt ta' l-atturi nomine għall-ħlas tal-kera mill-ewwel ta' April 1964 sal-lum, u (4) tilqa' r-raba' talba limitatament għall-perijodu mil-lum saż-żmien li l-konvenut jiżgombra effettivament il-ħanut favur l-atturi nomine. L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenut.