28 ta' Mejju, 1948.
Imħallfin:
Is-S.T.O. Sir G. Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *President.*
L-Onor. Prof. Dr. E. Ganado, LL.D.
L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

A.I.C. Luigi Sansone *versus* Maria Giuseppina Philips

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Morożità — Art. 9 u 10 tal-Kap. 109 ta' l-Edizzjoni Riveduta.

Biex kerrej jista' jiġi ritenut moruż il-Liġi tal-Kera ma teżiġix li dan jibqa' debitur ta' waħda, tnejn jew iżjed skadenzi, imma teżiġi biss li l-kerrej, għal kull waħda minn tnejn jew iżjed skadenzi ma jkunx ħallas il-kera fi żmien 15-il ġurnata minn mindu ġie mitlub biex iħallsu.

Il-kerrej ma jistax jirrifjuta li jħallas għax jippretendi li l-lokatur huwa obligat jirrifondilu xi kera li ħadlu żejjed. Huwa obligat iħallas dak li jippretendi li huwa obligat iħallas, u f'każ ta' rifjut jiddepożitah taħt l-awtorità tal-Qorti. Jekk jibqa' jippersisti li għandu dritt jikkompensa dak il-kera ma' dak li jippretendi li għandu jieħu, u ntant ma jħallasx għal żewġ skadenzi sa 15-il ġurnata wara li jiġi mitlub biex iħallas, huwa jinkorri f'dik il-morożità li tagħti d-dritt lill-lokatur li jirrikorri quddiem il-Board tal-Kera biex jieħu taħt idejh il-fond minn għand dak il-kerrej.

Il-Qorti — Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Board li jirregola l-Kera biex jerġa' jieħu taħt idejh id-dar numru 68, Sliema Wharf, Sliema, mikrija lill-intimata, għax din mhix puntwali fil-ħlas tal-kera;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Board li jirregola l-Kera fit-

23 ta' Frar 1948, fejn laqgħet it-talba u għall-fini ta' l-iżgumbrament tat lill-intimata xahrejn żmien, u ordnat illi l-ispejjeż jitħallsu mill-intimata; wara li kkunsidrat;

Illi mill-provi jirriżulta li l-intimata ma ħallsitx kera għall-aħħar erbgħa trimestri bl-antiċipat fl-1 ta' April, 1 ta' Lulju, u fl-1 ta' Ottubru, 1947, u fl-1 ta' Jannar 1948 rispettivament; illi saret l-interpellazzjoni da parti tar-rikorrent għal iżjed minn żewġ skadenzi, u l-kera mhux talli ma ġiex imħallas fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-interpellazzjoni, imma għadu lanqas ma tħallas sal-lum;

Illi wara l-introduzzjoni tal-proċedura preżenti waqt it-trattazzjoni l-intimata eċċepiet li hija mhix moruża f'żewġ skadenzi, għaliex tippretendi li għandha d-dritt għar-rifużjoni ta' l-awment li ħallset mill-1 ta' Ottubru 1943, fuq il-motiv li dak l-awment ma kienx ġie awtorizzat mill-Board;

Illi għandu jiġi mill-ewwel osservat li l-awment ġie mitlub u aċċettat qabel il-promulgazzjoni ta' l-Ord. XVI ta' l-1944, u minn dak in-nhar li beda jitħallas ma kien hemm ebda rilokazzjoni taċita, imma kien hemm biss kontinwazzjoni tal-lokazzjoni preċedenti; u f'dan is-sens iddeċieda l-Board fis-sentenza tas-17 ta' Settembru 1945, fuq ir-rikors nru. 822/1945 in re "Adelina Delia ne. vs. Francesca Farrugia";

Illi l-Liġi tal-Kera fl-art. 10 tal-Kap. 109 Ed. Riv. tal-Liġijiet ta' Malta, indikat il-każi meta l-lokatur ikollu d-dritt jottjeni l-permess biex ma jġeddidx il-kirja, u fost dawk il-każi hemm il-każ ta' meta l-kerrej jibqa' moruż bil-manjera hemm indikata f'żewġ skadenzi jew iżjed. Issa, apparti l-konsiderazzjoni li l-lum hija ġurisprudenza paċifika u kostanti li kerrej li jħallas awment mhux awtorizzat mill-Board tal-Kera ma għandux dritt għar-rifużjoni ta' dak l-awment, imma jista' biss ma jħallsux — kwistjoni li l-Board mhux sejjer jintraprendi l-eżami tagħha, peress li fit-trattazzjoni rriżulta li tifforma l-meritu ta' ġudizzju pendenti quddiem it-tribunal ordinarju—huwa fatt li l-intimata qatt, meta ġiet mitluba tħallas l-iskadenzi, ma ssollevat dik il-kwistjoni u dejjem illimitat ruħha għall-promessa ta' pagament, promessa li baqgħet dejjem promessa u ma ġietx onorata; u kieku hija riedet tissalvagwarda ruħha

kontra l-azzjoni tal-lum, hija kien messha ddepożitat il-kera li hija setgħet kienet qiegħda tippretendi li għandha tagħti, u mhux twiegħed biss il-pagament, u wara li l-lokatur xaba'—u kellu raġun jixba'—il-lum teċċepixxi li ma għandhiex tagħti ta' żewġ skadenzi u tittanta b'dan il-mod li teludi d-drittijiet tal-lokatur;

Il-liġi ma teżiġix, biex kerrej ikun ritenut li huwa moruż, li dan jibqa' debitur ta' waħda, tnejn jew iżjed skadenzi, imma teżiġi biss (art. 10 (a) (i) tal-Kap. 109 fuq imsemmi), li l-kerrej għal kull waħda minn tnejn jew iżjed skadenzi ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il ġurnata minn mindu jkun ġie mitlub biex iħallsu. Jerġa' jiġi ripetut li l-intimata kellha l-mezzi legali kollha biex ma tiġix fil-pożizzjoni li tinsab illum, għaliex setgħet wara l-interpellazzjoni għall-pagament tiddepożita dak li legalment kienet tenuta tħallas; u kieku stess xi żmien ippretendiet li, minflok tagħti, kellha tieħu minħabba l-indebitu li kienet ħallset, anki f'dan il-każ il-liġi kienet tfornilha l-mezz biex tikkawtela ruħha kontra l-possibilità tagħha għall-effetti ta' l-imsemmija sanzjoni tal-liġi tal-kera;

Li la darba kien hemm l-interpellazzjoni għal ħlas tal-kera għal kull waħda minn iżjed minn żewġ skadenzi, u ma kienx hemm il-pagament, jew dak li jieħu legalment il-lok tal-pagament, fi żmien 15-il ġurnata mill-jum ta' l-interpellazzjoni, l-intimata nkorriet fis-sanzjonijiet ta' l-art. 10, Kap. 109 fuq imsemmi, u r-rikorrent għandu d-dritt li jottjeni l-permess biex ma jġeddidx il-kirja meta jiskadi l-perijodu li jkun korrenti meta tiġi magħmula t-talba, ċjoè fil-31 ta' Marzu 1948—dritt li l-Board ma jistax skond l-istess liġi jiċħad;

Rat ir-rikors ta' Maria Giuseppina Philips quddiem din il-Qorti fejn talbet illi s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata u għalhekk tiġi respinta t-talba ta' l-attur; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi n-nuqqas ta' puntwalità skond il-liġi ġie debitament pruvat. L-eċċezzjoni tar-rikorrenti appellanti, fis-sens illi hija qiegħda titlob ir-rifużjoni ta' dak li ħallset iżjed, u għalhekk

tista' eventwalment toħroġ illi ma kenitx debitriċi ta' l-appellat, hija għall-fini ta' dina l-kawża mingħajr bażi, għaliex l-appellanti *kienet dejjem obbligata toffri l-kera mingħajr l-awment*, u fil-każ ta' rifjut tiddepożitah, mentri minn dan hija ma għamlet xejn, anzi kienet tipprometti u tillużinga lill-appellat, sid il-post, biex jistenna;

Tikkunsidra;

Illi mbagħad anki kieku dik ir-restituzzjoni tiġi ġurnata likwidata u deċiża favur l-appellanti, dik il-pretensjoni kienet illikwida u kontrastata fil-mument ta' l-iskadenzi diversi tal-kera; u għalhekk qatt ma setgħet l-appellanti tippretendi li tikkompensa dawk is-somom li eventwalment tista' tieħu lura, jekk għandha dritt skond il-liġi, ma' kreditu li kien skadut. Biex imbagħad hija ma tippreġudikax ruħha hemm il-mezzi kollha li tistabbilixxi l-liġi f'każijiet bħal dawn;

Għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk tal-Board tal-Kera;

Tirrespinġi l-appell tar-rikorrenti Maria Giuseppina Philips, u għalhekk tikkonferma s-sentenza li minnha hemm appell; bl-ispejjeż kontra l-appellanti. Iż-żmien prefiss fl-ewwel sentenza jibda jgħaddi mil-lum.