25 ta' Novembru, 1963.

Imħallfin:

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President.
Onor. T. Gouder, LL.D.
Onor. A.V. Camilleri, B.Litt., LL.D.

Maria Assunta armla Chetcuti Bonavita

versus

Alda mart l-assenti Paul Borg Cherubino

Bord tal-kera — Ġbir ta' kera ma tul il-kawża għar-ripreża

Skond il-ġurisprudenza meta l-kera jiġi riċevut bla preġudizzju. dan ma jippreġjudikax it-talba tas-sid biex jieħu lura il-possess tal-fond.

F'dan il-każ il-kera ġie riċevut mingħajr dik il-kondizzjoni jew riserva, u allura jippreġudika t-talba għaliex jimplika rinnovazzjoni tal-lokazzjoni.

F'dan il-każ il-kera kien ġabru il-prokuratur pero meta ir-rikorrenta irċeviet minn għandu il-flus, hi rratifikat taċitament l-operat tiegħu.

Il-Qorti, rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Bord li jirregola l-kera biex tirriprendi pussess tal-flat numru 5 fil-block numru 25, Mrabat Street, Sliema, mikri lill-intimata.

Rat is-sentenza ta' dak il-Bord li biha ġiet milqugħa t-talba tar-rikorrenti u ġie prefiss lill-intimata xahar żmien biex tiżgombra l-fond purke jibqa għaliha available il-flat numru 1 imsemmi fir-rikors — wara li dak il-Bord ikkunsidra:—

Illi r-rikorrenti xehdet li trid dan il-flat in kwistjoni biex tmur tabita fih in-neputija tagħha Margherita Chetcuti u offriet lill-intimata bħala alternative accommodation il-flat numru wieħed fl-istess blokk ta' appartamenti.

Illi l-intimata rrifjutat il-fond offert prinċipalment għax il-fond ma hux arjus biżżejjed, u li hu umidu.

Illi l-inkonvenjent tal-umdita llum ġie adegwatament rimedjat, kif jirriżulta mir-relazzjoni tal-membri tekniċi, u ma jirriżultax illi l-fond hu priv minn arja.

"Illi għalhekk il-fond offert huwa "reasonably suitable" għall-intimata illi għandha magħha xebba waħda biss, billi t-tifla l-oħra llum iżżewġet u marret toqgħod għar-rasha.

Rat ir-risposta tar-rikorrenti appellata li talbet illi dik is-sentenza tiġi konfermata.

Rat id-dokument prodott *mar-rikors* ta' l-appell.

Rat *in-noti* tal-kontendenti.

Rat l-attijiet l-oħra kollha tal-kawża.

Semgħet lid-difensuri.

Ikkunsidrat:

Il-motivi li fuqhom l-intimata tibbaża dana l-appell huma tnejn: l-ewwel wieħed, il-għaliex ir-rikorrenti aċċettat il-kera fil-kors tal-kawża; it-tieni, għaliex ir-rikorrenti m'għandux bżonn il-fond "de quo" għan-neputija tagħha stante li dina *tista' tmur toqgħod* faċilment fil-fond offert, li huwa *"flat" bħal dak ta' l-istess intimata, biss fi pjan inferjuri.*

Riferibilment għall-ewwel motiv, mill fuq imsemmi dokument prodott mar-rikors ta' l-appell *jirriżulta* li fil-mori tal-kawża l-intimata, fis-16 ta' Marzu, 1963, ħallset tlett xhur kera *bil-quddiem*, mill-15 ta' Marzu sal-14 ta' Ġunju, 1963, għal fond fil-kwistjoni, u fit-18 ta' *Ġunju*, 1963, ħallset tlett xhur oħra kera bil-quddiem mill-15 ta' Ġunju sal-14 ta' Settembru, ta' dik l-istess sena. Dan il-kera ġie riċevut minn James Chetcuti Bonavita iben ir-rikorrenti, u li, skond ix-xhieda tiegħu, jamministrala *parti mill-beni* li tagħhom hi dgawdi l-użufrutt, fosthom il-fond fil-kwistjoni.

L-istess James Chetcuti Bonavita xehed ukoll illi hu irċeva l-kera billi l-avukat kien qallu — hekk, almenu, jidhirlu — li seta jirċevieh mingħajr preġudizzju, iżda dan il-patt ma jiffigurax fir-riċevuti u hu stess stqarr, fix-xhieda tiegħu, li bejnu u *l-intimata qatt ma sar diskors* fis-sens li hu kellu

jirċievi l-kera mingħajr preġudizzju tal-kawża u l-intimata xehdet li f'Settembru tal-1962, qabel ma ġie preżentat ir-rikors li ta bidu għal din l-kawża, hi bagħtet il-kera bħas-soltu lill-imsemmi James Chetcuti Bonavita u dan bagħtula lura u kitbilha li l-avukat kien imsiefer u ma kienx jaf għandux jaċċettah jew le; imbagħad fl-aħħar ta' dak ix-xahar, meta l-avukat irritorna Malta, bagħad jgħidilha li r-rikorrenti kienet disposta tirċievi l-kera, u allura hi, li kellha ċ-cheque lest, tagħtu lil konsulenti legali tagħha biex dan jagħtih lir-rikorrenti u in segwitu James Chetcuti Bonavita talabha tibgħatlu l-ktieb tar-riċevuti u hi bagħtitlu u hu kitbilha fuqu r-riċevuta, u wara ħallset ukoll skadenza oħra, kif jidher mid-dokument fuq imsemmi, u l-iskadenza sus-segwenti ġiet imbagħad minna depożitata taħt l-awtorita tal-Qorti billi l-imsemmi James Chetcuti Bonavita ma riedx jaċċettah għaliex sadattant kien sar l-appell. F'dan il-punt jiswa li jiġi notat li fir-rikors ta' dan l-appell l-intimata semmiet espressament il-ħlas tal-kera bħala raġuni għaliex it-talba tar-rikorrenti kellha tiġi miċħuda. L-intimata xehdet ukoll li qatt ħadd ma qalla li kienet qiegħda tħallas il-kera mingħajr preġudizzju tal-kawża, dak illi l-istess James Chetcuti Bonavita del resto ammetta.

Issa, hu ormai risaput li skond il-ġurisprudenza meta l-kera jiġi riċevut bla preġudizzju, dan ma jippreġudikax it-talba tas-sid biex jieħu lura l-possess tal-fond (Collez. Vol. XXXIV, I 194, XXXVII, I 379 u App. in "Camilleri — Bonello et;" erbgħa ta' Marzu, 1963); iżda fil-każ preżenti l-kera ġie riċevut mingħajr dik il-kondizzjoni jew riżerva u allura ppreġudika t-talba għaliex jimplika rinnovazjoni tal-lokazzjoni li hi inkonċiljabbili mat-talba għar-ripreża tal-possess tal-fond.

F'dan il-każ jista' jiġi objettat li l-ħlas tal-kera ma ġiex

ricevut mis-sid li għamel it-talba, imma mill-prokuratur li skond ix-xhieda tiegħu stess, ma kellux ħlief is-setgħa li jiġbor il-kera u, naturalment, jirrilaxxja riċevuta għalih, ta' dawk il-beni li kienu jidħlu fl-amministrazzjoni tiegħu hekk limitata, u allura ir-riċezzjoni tal-kera mingħajr l-imsemmija kondizzjoni ma tippreġudikax lir-rikorrenti għaliex, in kwantu timporta rinunzja għat-talba, toħroġ mil-limiti talmandat tiegħu u ma setax kwindi jagħmilha (art. 1966 Kodiċi Ċivili) u r-rikorrenti mhiex kwindi obbligata għaliex ilmandanti mhux obbligat għal dak li l-mandatarju jkun għamel barra mil-limiti tas-setgħat tiegħu (art. 1982 (2) Kodiċi Ċitat).

Pero, fil-każ preżenti, jirriżulta mill-provi illi l-imsemmi James Chetcuti Bonavita kien kull xahar jagħti lir-rikorrenti rendikont tal-kera li kien ikun daħħal u li fir-rendikont tax-xahar li fih kien daħħal il-kera fuq imsemmi kkomprenda l-istess kera u r-rikorrenti żammet il-flus kollha u m'għamlet l-ebda osservazzjoni dwar il-kera tal-fond filkwistjoni. Ir-rikorrenti meta saret taf li rċeviet dan il-kera, u mix-xhieda ta' l-imsemmi James Chetcuti Bonavita rriżulta li ma rċevitux mingħajr preġudizzju għaliex dana xehed li qatt ma qallha li l-avukat kien qellu biex jirċevi l-kera mingħajr preġudizzju, jekk l-avukat kien qallu biex jirċevieh b'dik ir-riżerva. Dana ċertament jammonta għal ratifika, da parti tar-rikorrenti, jekk mhux espressa, almenu taċita ta' l-għemil tal-mandatarju tagħha, iġifieri, f'dan ilkaż, l-aċċettazzjoni tal-kera mingħajr l-imsemmija riżerva u skond il-liġi, għal kemm il-mandanti, kif intqal, mhux obbligat għal dak li l-mandatarju jkun għamel barra mil-limiti tas-setgħat li jkun irċeva; iżda; huwa obbligat meta hu jirratifika espressament jew taċitament dak l-għemil (art. 1982 (2), Kodiċi Ċitat).

Għal din ir-raġuni kwindi t-talba tar-rikorrenti biex tieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri ma tistax tiġi milqugħa u ma hemmx bżonn li din il-Qorti tidħol fil-konsiderazzjoni tat-tieni motiv ta' l-appell.

Riferibilment għall-ispejjeż tal-kawża, peress illi l-eċċezzjoni bażata fuq ir-reċiżżjoni tal-kera tal-fond da parti tar-rikorrenti, ġiet sollevata wara s-sentenza tal-Bord u preċiżament fir-rikors ta' l-appell ta' l-intimata, hu ġust li jsir l-infraskritt temperament.

Kwindi, għal motivi, premessi, tilqa' l-appell u tirrevoka s-sentenza denunċjata, billi tirrespinġi t-talba tar-rikorrenti; iżda tordna illi l-ispejjeż ta' l-ewwel istanza jitħallsu minn għand l-intimata u dawk ta' dan l-appell mir-rikorrenti.