4 ta' Marzu, 1963

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President;
Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;
Onor. Dr. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Edward H. Camilleri pr. et ne.

versus

Angelo Bonello

Lokazzjoni — Bord tal-Kera — Morożità fil-Ħlas tal-Kera — Rinunzja.

Billi l-lokatur fil-pendenza ta' azzjoni għall-iżgumbrament tal-inkwilin minħabba morożità fil-ħlas tal-kera jirċievi xi ħlas ta' kera, anki bil-quddiem, b'daqshekk mhux neċessarjament ir-riċezzjoni ta' dak il-kera timporta rinunzja għall-azzjoni pendenti tal-iżgumbrament. Jekk dak il-kera ġie mħallas u aċċettat bil-ftehim espress li ma tiġix preġudikata l-proċedura pendenti għall-iżgumbrament, ma toperax ruħha r-rinunzja għall-istess proċedura.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li biha talbu li jiġu awtorizzati jirriprendu pussess tal-fond adibit bħala ħanut, 36 Trieq Merkanti, il-Belt, billi l-intimat huwa morus fil-ħlas tal-kera;

Rat id-deċiżjoni ta' dak il-Bord tat-8 ta' Novembru 1962, li biha ċaħad l-eċċezzjoni tal-intimat, ta' rinunzja tat-talba da parti tar-rikorrenti, u ordna li r-rikors ikompli jiġi trattat fil-meritu; spejjeż riżervati; wara li kkunsidra;

Illi l-intimat eċċepixxa r-rinunzja tat-talba da parti tar-rikorrenti, in vista illi huma waqt il-kors tal-kawża aċċettaw ripetutament ħlas ta' kera bil-quddiem, u b'hekk huma ġeddu l-lokazzjoni a favur tal-intimat — ħaġa inkompatibbli mat-talba tagħhom għall-iżgumbrament, u li timporta terminazzjoni tal-lokazzjoni;

Ma hemmx kwistjoni illi r-rikorrenti matul din il-kawża rċevew bil-quddiem diversi rati ta' kera, kif jidher mill-prospett fin-nota tal-intimat tat-18 ta' Ottubru 1962; ir-rikorrenti, però, isostnu illi huma għamlu dan bla preġudiz-

zju tal-kawża pendenti, kif jidher mil-librett stess tal-irċevuti li jinsab eżibit;

L-intimat għamel ħafna enfasi fuq il-massima "protestatio contra factum non valet", għaliex, kif issottometta, ikun inutili li tgħid ħaġa meta fil-fatt tagħmel ħaġa oħra nkonċiljabbli ma' dawk il-kliem; u għamel riferenza għal diversi awturi u għad-deċiżjoni Kollez. Vol. V, p. 317. L-intimat, però, nesa fatt importanti ħafna, ċjoè illi l-aċċettazzjoni tal-kera ma kienx att unilaterali, imma kien isegwi l-offerta tal-pagament, u l-pagament sar u ġie aċċettat bla preġudizzju tal-kawża pendenti. L-awturi ċitati mill-intimat jirriferixxu għal xi atti li jimplikaw aċċettazzjoni ta' eredità, non ostanti l-protesti fil-kuntrarju ta' min ikun qiegħed jagħmel dawk l-atti — atti magħmula unilateralment mingħajr il-konkors ta' ħadd ieħor; jew għal kwalunkwe att ieħor li ma jkunx jista' jħalli dubju fuq il-volontà tal-persuna li minnha kien jemana, biex wieħed juża l-kliem tal-istess sentenza ċitata minnu ("Muscat vs. Miller", 9 ta' April 1870). L-intimat, għall-kuntrarju, aċċetta illi r-rikorrenti jirċievu l-kera minnu offert, anki bil-quddiem, mingħajr preġudizzju tat-talba tagħhom; u, kif hu risaput, dan isir biex jiġu evitati spejjeż ta' depożiti, billi altrimenti, f'każ ta' offerta tal-kera fl-iskadenza l-inkwilin jgħaddi għad-depożitu relattiv. Tibqa' għall-kuntrarju sseħħ l-awtorità tal-ġudikat in re "Chetcuti Bonavita vs. Antonio Zarb", Kollez. Vol. XXXIV-I-194, Appell, illi tista' in pendenza ta' kawża ssir aċċettazzjoni ta' kera bir-riżerva espliċita li dak il-pagament ma jkunx ta' preġudizzju għat-talba. jekk dik ir-riżerva tiġi aċċettata bla protesta da parti tal-inkwilin, intimat;

Rat ir-rikors li bih l-intimat appella minn dik id-deċiżjoni, u talab li tiġi revokata, u tiġi minħiok milqugħa l-eċċezzjoni tiegħu, u t-talba tal-appellati tiġi għalhekk miċħuda, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Bord, u ftit utili ssib x'iżżid mad-deċiżjoni appellata. Id-dottrina ċitata mill-appellant ma għandha ebda applikazzjoni fil-

każ preżenti, fejn ir-riżerva kienet l-oġġett ta' ntendiment komuni, u saret bl-aċċettazzjoni tal-istess appellant. Edward Camilleri xehed quddiem din il-Qorti illi l-appellant kien kuntent illi l-kera jitħallas, fil-pendenza tal-proċeduri quddiem il-Bord, bil-ftehim espress illi ma jkunux preġudikati dawk il-proċeduri; infatti, hu qal, kieku l-appellant ma aċċettax ir-riżerva, hu ma kienx ikun dispost li jirċievi dak il-kera;

Din il-Qorti, kif issa kostitwita, taqbel ma' dak li ġie ritenut fil-kawża "Chetcuti Bonavita vs. Żarb" (Kollez. Vol. XXXIV-I-194), illi f'ċirkustanzi simili r-riċezzjoni tal-kera ma tippreġudikax it-talba tal-lokatur quddiem il-Bord. L-istess dottrina ġiet approvata wkoll fil-kawża "Sciċluna vs. Galea" (Vol. XXXVII-I-379), u f'kawżi oħrajn. Kif osserva l-Bord, arranġamenti bħal dak li sar fil-każ preżenti huma sempliċi arranġamenti ta' konvenjenza, biex jiġu evitati l-inkonvenjenti u l-ispejjeż ta' depożiti, jew li l-kera jibqa' jakkumula sakemm il-kawża, li inevitabbilment tieħu l-kors tagħha u ma tinqatgħax qabel l-ewwel skadenza ndikata fir-rikors, tiġi deċiża. Meta jsir ftehim espress simili, kwalunkwe animu ta' rinunzja da parti tal-lokatur hu eskluż bl-istess ftehim, u l-att tiegħu, aċċettat mill-kerrej, ma hux inkompatibbli mal-konservazzjoni tad-dritt dedott quddiem il-Bord, għaliex ir-rilokazzjoni tiġġedded soġġetta dejjem għall-eventwali deċiżjoni tal-kawża;

Għal dawn il-motivi, u dawk mogħtija fid-deċiżjoni appellata, din il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma dik id-deċiżjoni; bl-ispejjeż kontra l-appellant; u tordna li l-atti jiġu rinvijati quddiem il-Bord għall-kontinwazzjoni tal-kawża.