14 ta' Novembru, 1955

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir L. A. Camilleri, Kt., LL.D., *President*;
Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., LL.D.;
Chev. Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Baruni Lino Testaferrata Bonici et. *versus* Emily Moakes

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Morożità fil-Ħlas tal-Kera — Kwistjoni ta' Dritt — Appell.

Deċiżjoni tal-Board tal-Kera li tirritjeni, bħala prinċipju ġenerali, li l-inkwilin ma hu qatt ġustifikat li jissospendi l-ħlas tal-kera, u li għalhekk, jekk ma jkomplix iħallas il-kera minħabba kwistjoni li għandu mas-sid, jinkorri fil-morożità kontemplata fil-Liġi tal-Kera għad-dekadenza mill-lokazzjoni, hija deċiżjoni ta' punt ta' dritt li jirrendi dik is-sentenza appellabili.

Jekk kien l-istess sid li ġieb stat ta' fatt li minħabba fih irrenda mpossibili għall-inkwilin għal ċertu żmien li jkompli jħallas il-kera, u mbagħad il-kera jiġi mħallas kollu jew depożitat, ma hemmx il-vera morożità li trid il-liġi, li għandha bħala skop li tissalvagwarda d-drittijiet tal-lokatur għall-adempiment ta' l-obbligi ta' l-inkwilin. Għax ma hemmx morożità meta l-adempiment ta' l-obligazzjoni jkun ġie ostakolat mill-istess kreditur.

Għaldaqstant, meta jkun hemm ċirkustanzi li jiġġustifikaw l-atteġġjament ta' l-inkwilin fin-nuqqas tiegħu li josserva l-obbligi tiegħu

skond il-liġi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tiegħu biex tiġi mġedda lilu l-lokazzjoni.

Il-Qorti;—Wara li rat it-talba tar-rikorrenti quddiem il-Board li Jirregola l-Kera sabiex jerġgħu jieħdu taħt idejhom il-fond adibit bħala ħanut numri 6, 7 u 7A, St. Calcedonio Street, mikri lill-intimata; u dana peress li l-intimata hija moruża fil-ħlas tal-kera;

Wara li rat is-sentenza tal-Board li Jirregola l-Kera tat-18 ta' Mejju 1955, li biha ġiet milqugħa t-talba, u ġie prefiss xahar żmien għall-iżgumbrament; bl-ispejjeż; billi l-Board ikkunsidra;

Illi r-rikorrent Baruni Lino Testaferrata Bonici qal li huwa kien kiteb lill-intimata biex tħallas il-kera, kif jidher mill-kopji tal-ittri interpellatorji spediti minnu, l-intimata ħallset l-arretrati fil-5 ta' Frar 1953, u saritilha riċevuta mingħajr preġudizzju; l-ammont li tħallas kien ta' £175 għall-perijodu ta' sena u disgħa xhur;

Illi l-intimata qalet li l-kera kien miftiehem bit-tliet xhur, u l-lum jinsab kollu mħallas, minbarra għall-aħħar sitt xhur, li jinsab għand l-avukat bi ftehim bejn il-partijiet, biex ma jiġix depożitat. Meta kitbilha r-rikorrent għall-ħlas tal-kera hija rrispondietu li ma kienetx fi stat li tħallas, għaliex kellha tieħu l-flus mill-War Damage Commission u ma setgħetx taħdem fil-post; jidhrilha li kitbilha darbtejn għall-ħlas tal-kera, però hija ċerta minn darba biss;

Illi mill-provi li saru jidher li bejn il-partijiet kien hemm xi kwistjoni dwar il-kunsens tar-rikorrenti biex l-intimata tkun awtorizzata tirċievi l-kumpens tal-War Damage Commission, u dana peress li dana l-kunsens kien ġie mogħti għar-rigward tal-fond bħala li kien iġib in-numri 6, 7 u 7A, Triq San Calcedonio, il-Furjana; in segwitu saret talba biex dan il-kunsens jiġi estiż għal dik il-parti tal-fond li għandha bieb għal Botanic Garden Street, Floriana; ir-rikorrent kien irrifjuta li jagħti dan il-kunsens, peress li beża' li jkollu xi preġudizzju jekk ikun jidher li l-post huwa żewġt idjar u mhux waħda b'żewġ bibien. Dana l-kunsens kien ġie mitlub mill-"War Damage Commission" ......;

Illi, kif jidher, dan kien l-effett ta' nuqqas ta' kjarezza da parti ta' l-intimata jew ta' min kien jirrappreżentaha; u dina d-diffikultà setgħet tiġi eliminata li kieku kien hemm volontà tajba miż-żewġ partijiet, u ma daħletx il-pika u l-ostinazzjoni;

Illi, kienu x'kienu l-kwistjonijiet li kellhom bejniethom il-partijiet, dawn ma kienux jiġġustifikaw qatt lill-intimata li ma tħallasx il-kera, li qabel hija kienet baqgħet tħallas anki meta kien jinsab imġarraf il-fond. Minflok ma rrikorriet għarrimedju legali li kellha għad-dispożizzjoni tagħha, dehrilha li kienet intitolata ma tħallasx il-kera sakemm ir-rikorrent ma jipprestalhiex il-kunsens rikjest;

Omissis;

Rat ir-rikors li bih il-konvenuta appellat mis-sentenza fuq imsemmija tal-Board li Jirregola l-Kera tat-18 ta' Mejju, 1955, u talbet ir-revoka tagħha u ċ-ċaħda tat-talba tal-atturi; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat, fuq l-eċċezzjoni tal-inappellabilità;

Illi rriżulta li bi ftehim mas-sidien l-appellanti kienet qegħdha tirrikostruwixxi l-fond in kwistjoni u titħallas taxxogħlijiet mill-War Damage Commission. Fil-kors tar-rikostruzzjoni, biex tħallas l-indennizz lill-appellanti, il-War Damage Commission eżiġiet il-kunsens tas-sidien għall-parti kummerċjali tal-fond, li tajjeb jew ħażin, ikkunsidratu bħala fond separat mill-fond li fuqu kien hemm ġa l-"claim"; u l-appellat Baruni Testaferrata Bonici, għas-sidien, irrifjuta dak il-kunsens, għax, tajjeb jew ħażin, beżgħa li jkun preġudikat jekk il-parti kummerċjali tiġi kunsidrata, mhux bħala parti ta' fond uniku, iżda bħala fond separat ieħor. Minħabba f'hekk, il-War Damage Commission waqqfet il-ħlas tal-indenizz relattiv għal dik il-parti; u in vista ta' dan, billi l-Baruni Testaferrata Bonici ppersista fir-rifjut li jagħti dak il-kunsens, l-appellanti waqfet għal sena u disgħa xhur mill-ħlas tal-kera. Il-Board irritjena fis-sentenza li r-raġuni tal-kwistjoni li kien hemm bejn il-partijiet fuq dak il-kunsens ma kienetx tiġġustifika s-sospensjoni tal-ħlas tal-kera; u b'mod ta' prinċipju ġenerali rritjena

li l-appellanti ma kienet qatt ġustifikata li ma tħallasx il-kera. Dan hu pont ta' dritt li jirrendi appellabili s-sentenza;

Ikkunsidrat, fil-meritu;

Illi l-Board attribwixxa għal pika da parti ta' l-appellanti s-*sospensjoni tal-ħlas tal-kera*, u għalhekk irritjena li kien hemm *il-morożità* kontemplata fil-liġi, bil-konsegwenza tat-telfa tad-dritt għat-tġeddid tal-kera favur l-appellanti. Iżda l-fatti li rriżultaw mill-provi jagħtu spjegazzjoni bil-bosta diversa minn dik li rrileva l-Board. U tabilħaqq, l-appellanti kienet ħarġet minn butha mijiet ta' liri fir-rikostruzzjoni tal-fond, u preċiżament għall-parti kummerċjali użata bħala ħanut hija kienet ħarġet £238, fil-waqt li għar-rikostruzzjoni tal-parti użata għall-abitazzjoni hija nefqet minn butha £700 oħra. U dan għamlitu meta hija kienet baqgħet tħallas għaż-żmien kollu sa mis-sena 1942 il-kera bil-£100 fis-sena, mingħajr ma setgħet f'dak iż-żmien kollu tużufruwixxi mill-fond għax dan kien imġarraf bl-għemil tal-għadu, b'mod li b'daqshekk l-appellanti kienu qegħdin jivvantaġġjaw u jarrikkixxu ruħhom minn fuq dahar l-appellanti. L-appellanti waslet fi stat finanzjarju, kif xehdet hi, li ma kellhiex mnejn tħallas il-kera, u lanqas tkompli x-xogħol tar-rikostruzzjoni, għax l-appellati rrifjutaw li jagħtu l-kunsens formali meħtieġ mill-War Damage Commission, u għalhekk kienu l-kaġun li dina l-"Commission" ma tissoktax tħallas lill-appellanti l-indennizz li kellha tieħu. B'dan il-mod kienu l-appellati li ġiebu dak l-istat ta' fatti u rrendew għal ċertu żmien impossibbli għall-appellanti li tħallas iżjed il-kera, fil-waqt li minħabba l-imġieba tagħhom irrendew lill-appellanti impossibbli li *tużufruwixxi* u dgawdi l-fond, meta *messhom għamlu kull ma setgħu biex jassigurawlha d-dgawdjia tal-fond* kollu. Il-lum il-kera jinsab kollu mħallas per mezz ta' ħlas u depożitu magħmul mill-appellanti bi ftehim mal-appellanti, li aċċettawh mingħajr preġudizzju tal-kawża preżenti. Fid-dawl ta' dawn il-fatti, dina l-Qorti ma tistax taqbel mal-Board, li ta lill-fatti interpretazzjoni żbaljata, u għalhekk ġiebet konklużjoni diżastruża għall-appellanti;

Ikkunsidrat;

Illi fil-fatti fuq esposti dina l-Qorti ma tarax il-vera moro-

żità li trid il-liġi, li għandha bħala skop is-salvagwardja tad-drittijiet tal-lokatur għall-adempiment tal-obbligi tal-inkwilin; għax kawża tal-inadempiment tal-ħlas puntwali tal-kera kienu l-appellati, li ostakolaw dak l-adempiment billi pprivaw lill-*appellanti mill-mezzi biex tkun tista' tħallas*. U dak *ir-rifjut* ta' kunsens li ġieb din is-sitwazzjoni kien inġustifikat u arbitrarju; għax l-appellanti ġa kellha l-kunsens għar-rikostruzzjoni tal-fond kollu u skond il-pjanta, li fil-fatti ġiet eżegwita mingħajr alterazzjonijiet għal dik il-pjanta; u għalhekk, jekk għal formalità teknika tar-regolamenti edilizji fil-kors tar-rikostruzzjoni tal-parti kummerċjali tal-fond il-War Damage Commission riedet il-kunsens espress u speċifiku għal dik il-parti, l-appellati, li ġa kienu taw il-kunsens tagħhom għat-totalità tal-*fond*, *ma kellhomx raġun jinnegaw* dak il-kunsens lill-appellanti, meta huma kienu jafu li fil-fatt l-appellanti kienet qegħda tibni skond kif huma stess kienu riedu u approvaw preċedentement;

Ikkunsidrat;

Illi, kif ġie *deċiż minn dina* l-Qorti fis-sentenza tagħha tad-19 ta' Novembru 1951, in re "Gio Maria Schembri vs. Joseph Camilleri", ma hemmx *morożità* meta l-adempiment ta' obbligazzjoni jkun ġie ostakolat u mpedut mill-istess kreditur. F'dik is-sentenza dil-Qorti qalet:— "Huwa antiġuridiku *li bi ħtija jew dolo tiegħu nnifsu* l-kreditur javvantaġġja ruħu u jimmiljora l-pożizzjoni ġuridika tiegħu nnifsu kontra d-debitur" — "*Ex malitia* nemo commodum habere debet" (Vol. XXXV-I-200). U din l-istess Qorti, f'sentenza oħra in re "Frank Camilleri *vs.* Wing Commander Philip Morgan", tat-28 ta' Jannar 1949, qalet illi "l-liġi mhix intiża biex tagħti pretest lill-lokatur biex jirrexxindi l-*kuntratt* tal-kirja, imma biss biex tissalvagwardah fil-ħlas tal-kera. U għalhekk, meta jkun hemm ċirkustanzi li jiġġustifikaw l-atteġġjament tal-in-*kwilin fin-nuqqas tiegħu li josserva l-obbligi* tiegħu skond il-liġi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tiegħu biex tiġi lilu mġedda l-lo-*kazzjoni* (Vol. XXXIII-I-385). Fuq dan it-tagħlim u prinċipji ta' ġustizzja u ekwità, din il-Qorti ma tistax tagħti raġun lill-appellati, għax "*malitiis non est* indulgendum";

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti taqta' l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjoni ta' l-inappellablità, tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u tiċħad it-talba ta' l-appellati; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom.