30 ta' Novembru, 1956

Imħallfin:

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

Giovanni Balzan *versus* Rita Sammut

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Morożità fil-Ħlas tal-Kera — Żgumbrament — Appell — Art. 10 tal-Kap. 109

F'materja ta' morożità fil-ħlas tal-kera, il-ġudikant ma għandux jieħu atteġġjament assolut, fis-sens li, meta jivverifika ruħu l-fatt li l-inkwilin ma ħallasx puntwalment il-kera ta' żewġ rati, għandu jilqa' bilfors it-talba għall-iżgumbrament; għax il-liġi ma għandhiex isservi ta' pretest għall-lokatur biex jirrexxindi l-kuntratt tal-kirja, imma biex tissalvagwardah fil-ħlas tal-kera.

Għaldaqstant, jekk kien hemm xi kwistjoni bejn is-sid u l-inkwilin li kienet tiġġustifika lil dan li ma jħallasx il-kera, anzi jekk kien hemm ftehim bejniethom li l-inkwilin iżomm il-kera f'idejh in vista ta' dik il-kwistjoni, in-nuqqas tal-ħlas tal-kera ta' żewġ rati ma jġibx dik il-morożità li tintitola l-lokatur jitlob ir-ripreża ta' pussess tal-fond.

Jekk imbagħad il-kawża tiġi appellata, u l-uniku punt ta' dritt definit bis-sentenza tal-Board tal-Kera huwa dak li jirriferixxi għall-interpretazzjoni tal-morożità stabbilita mill-liġi, u l-Qorti tal-Appell issib li dak il-punt ta' dritt ġie riżolut korrettament mill-Board, ma jkunx il-każ li l-Qorti tal-Appell tgħaddi biex tivverifika jekk l-apprezzament tal-fatti elenkati fis-sentenza tal-Board sarx sewwa; għax f'dan il-każ il-Qorti tal-Appell ma tistax tissindaka dak l-apprezzament.

Il-Qorti; — Rat ir-rikors ta' Giovanni Balzan quddiem il-Board li Jirregola l-Kera, fejn talab li jiġi awtorizzat jerġa jieħu pussess tal-fond nru. 18 St. Mary Square, Qrendi, billi l-intimata Rita Sammut baqgħet moruża għal żewġ rati konsegwenzjali, ċjoè għal-kera skadut f'Awissu, 1954,

u 1955, u ġiet mitluba għall-pagament, u, għalkemm ippromettiet li tħallas, ma ħallsetx;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dak il-Board fit-18 ta' Lulju, 1956, li biha ġiet respinta t-talba, bl-ispejjeż binnofs; wara li kkunsidra;

Illi, skond l-intimata, żewġha, li l-lum huwa mejjet, kien jgħidilha li kien sejjer iżomm il-kera biex jagħmel xi tiswijiet li r-rikorrent qatt ma ried jagħmel, fosthom xi travi perikolanti; u rċeviet ittra biex tħallas wara l-mewt tar-raġel. L-aħħar ħlas tal-kera kien ta' sitt xhur minn Frar 1953;

Ir-rikorrent ma ċaħadx li kien hemm xi kwistjoni fuq it-travi ma' żewġ l-intimata. Anzi kkonferma li, meta talab il-kera lill-intimata, dina ma riedetċ tħallas minħabba t-travi; u Dr. Carmelo Caruana, li kien kiteb lill-intimata biex tħallas il-kera, ikkonferma wkoll li din ma kienetċ ħallset minħabba l-kwistjoni tat-travi, u kien ikkonsultaha li tħallas u tfittex separatament. L-ittra tad-difensur talintimata tikkonferma dan ukoll, u turi li kien hemm ftehim bejn żewġ *l-intimata u r-rikorrent* biex il-flus ma jitħallsux sakemm ikun hemm biżżejjed biex isiru t-tiswijiet meħtieġa. Dan il-ftehim ir-rikorrent ma ċaħdux fix-xhieda tiegħu;

Il-Board jaqbel mal-intimata li ma hemmx il-morożità fis-sens tal-liġi, non ostante li kien hemm aktar minn interpellazzjoni waħda, u li huwa applikabbli l-prinċipju espost fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell "Frank Camilleri vs. Philip Morgan", Kollez. Vol. XXXIII-I-385, 28 ta' Jannar 1949, fejn ġie ritenut illi f'materja ta' morożità il-ġudikant ma għandux jieħu atteġġjament assolut fis-sens li, meta jivverifika ruħu l-fatt li l-inkwilin ma ħallasx puntwalment il-kera ta' żewġ rati, għandu bilfors jilqa' t-talba għall-iżgumbrament; għaliex il-liġi ma għandhiex isservi ta' pretest lill-lokatur biex jirrexxindi l-kuntratt tal-kirja, imma biex tissalvagwardah fil-ħlas tal-kera;

F'dan il-każ, skond ftehim li ma ġiex miċħud, ir-raġel tal-intimata kellu jżomm il-flus f'idejh biex iservu għat-tis-

wija tat-travi; u meta l-intimata ġiet interpellata biex tħallas, eżibiet ruħha pronta biex tħallas jekk ir-rikorrent ma riedx joqgħod għall-ftehim, salv li tipproċedi hija kontra r-rikorrent għat-tiswijiet;

Dan ma jfisserx li hija ma kienetx obbligata li tħallas, wara l-interpellazzjoni li saritilha; però jfisser li ma hemmx il-morożità fis-sens tal-liġi, li tintitola lis-sid li jeħles mill-inkwilin meta dan ma jkunx irid jonora l-impenji tiegħu, u mhux meta jkun hemm sempliċement kwistjoni bejnu u bejn is-sid, anzi, kif diġa' ntqal fuq, ftehim biex l-inkwilin iżomm il-flus tal-kera f'idejh;

Rat ir-rikors tal-imsemmi Giovanni Balzan quddiem din il-Qorti, fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi riformata, billi tiġi konfermata fil-kap tal-ispejjeż, li in forza tiegħu l-intimata ġiet akkollata b'nofs l-ispejjeż tal-proċedura, u tiġi revokata in kwantu eskludiet lir-rikorrent mit-talba u ordnatlu jħallas nofs l-ispejjeż; billi minflok tilqa' l-istess talba, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimata;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-uniku punt ta' dritt definit bis-sentenza appellata huwa dak li jirriferixxi għall-interpretazzjoni tal-morożità stabbilita mill-liġi (art. 10 Kap. 109) biex jista' jkun hemm lok għar-ripreża tal-pussess tal-fond da parti tal-lokatur. Dak il-punt ġie korrettament riżolut mill-Board, u għalhekk mhux il-każ li din il-Qorti tgħaddi biex tivverifika jekk l-apprezzament tal-fatti elenkati fis-sentenza sarx sewwa; billi f'dan il-każ l-apprezzament mhux sindakabbli minn din il-Qorti;

Għaldaqshekk;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellant Giovanni Balzan.