15 ta' Ġunju, 1955

Imħallef:
Onor. Dr. J. Garuana Colombo, B.Litt., LL.D.

Lewis Salerno *versus* Agatha Vella

Lokazzjoni — Żgumbrament — Depożitu tal-Kera

Morożità ta' l-Inkwilin — Spejjeż tad-Depożitu

Is-sid li jkun ġa talab quddiem il-Qorti l-iżgumbrament tal-inkwilin huwa ntitolat li jirrifjuta l-kera minn għand dak l-inkwilin; għax ir-riċezzjoni tal-kera da parti tiegħu hija inkompatibbli mat-talba tiegħu għal dak l-iżgumbrament, speċjalment jekk il-kera jkun jitħallas bil-quddiem. Divers huwa l-każ meta l-inkwilin joffri lill-lokatur illi jaċċetta l-kera bir-riżerva li r-riċezzjoni tal-kera ma għadhiex tkun ta' preġudizzju għat-talba tal-iżgumbrament.

Wara li l-lokatur jirrifjuta l-kera, il-konduttur ma għandux għalfejn jiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti, u b'hekk jikkaġuna spejjeż lill-lokatur billi jġiegħlhu jirċievi l-kera b'deduzzjoni tal-

ispejjeż tad-depożitu. Għax l-unika raġuni li tista' tinduċi lill inkwilin jgħaddi għal dak id-depożitu wara r-rifjut tal-lokatur hija dik li l-lokatur ma jkunx jista' mbagħad jippretendi li l-konduttur baqa' moruż fil-ħlas tal-kera. Liema raġuni mhix suffiċjenti, u l-konduttur jista', minflok li jiddepożita l-kera, iżommu għandu mingħajr ma jiddepożitah; għaliex b'daqshekk hu ma hux preġudikat fid-drittijiet tiegħu, billi l-lokatur ma jkunx jista' eventwalment jippretendi li l-konduttur kien hekk moruż; għax ma jistax jitqies li kien hemm morożità meta l-adempiment tal-obbligazzjoni ġie ostakolat u impedut mill-istess kreditur, u kwindi ma hux moruż l-inkwilin jekk ikun mar iħallas il-kera lis-sid' irrifjutah, u huwa ma jiddepożitax il-kera wara dak ir-ir-rifjut.

Għaldaqstant, id-depożiti tal-kera magħmulin mill-inkwilin wara li jkun sar jaf li l-lokatur ma aċċettax il-kera għax kien ġa għamel kawża kontra l-inkwilin għall-iżgumbrament, ma humiex validi; u l-ispejjeż ta' dawk id-depożiti għandu jbatihom l-inkwilin depożitant, fil-waqt li l-lokatur għandu jirċievi l-kera kif depożitat għar-rigward tad-depożiti li jkunu saru qabel, jiġifieri meta l-lokatur kien għadu ma talabx l-iżgumbrament tal-inkwilin, u kwindi ma kienx intitolat li jirrifjuta l-kera lilu offert mill-konduttur.

Il-Qorti: — Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur jitlob illi, premessi d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti neċessarji, il-konvenuta tiġi kundannata tħallsu dik is-somma li tiġi likwidata minn dina il-Qorti għall-kumpens ta' l-okkupazzjoni (mill-ewwel ta' April 1955 sad-data ta' l-iżgumbrament effettiv) da parti tal-konvenuta ta' kumditajiet mill-fond 122 Cospicua Road, Pawla, li l-konvenuta kienet tokkupa b-lokazzjoni (bil-£11 fis-sena), u minn liema kumditajiet il-konvenuta ġiet ordnata li tiżgombra b'sentenza tal-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tad-19 ta' Novembru, 1954. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-mandat kawtelatorju ta' sekwestru tat-23 ta' Novembru 1954, kontra l-konvenuta, li ġiet ingunta għas-subizzjoni;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi mill-atti akkwiżiti għall-proċess u mid-dibattitu ora-

li jirriżulta illi b'avviż tas-6 ta' April 1953, quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta l-attur talab il-kundanna tal-konvenuta biex tiżgumbra mill-kumditajiet tal-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni. Fil-mori tal-kawża, li ġiet deċiża minn dik il-Qorti b'sentenza tad-19 ta' Novembru 1954, u li biha t-talba ta' l-attur ġiet milqugħa, u l-konvenuta ġiet kundannata tiżgombra mill-imsemmijin kumditajiet fi żmien tletin ġurnata, l-istess konvenuta offriet f'kull skadenza lill-attur il-kera dovut minnha, imma, billi l-attur kull darba kien jirrifjuta li jirċeviħ, il-konvenuta għaddiet għad-depożitu relattiv. L-ewwel depożitu sar fl-10 ta' April 1953. Il-konvenuta interponiet appell mis-sentenza ga msemmija; u dik il-kawża kienet għadha pendenti quddiem il-Qorti ta' l-Appell meta l-attur ipprezenta ċ-ċitazzjoni f'din il-kawża. Jirriżulta illi l-istess sentenza l-lum għaddiet f'ġudikat, u illi l-konvenuta żgumbrat mill-fond fit-30 ta' April 1955;

Illi l-attur qiegħed jitlob il-likwidazzjoni msemmija fiċ-ċitazzjoni għaliex huwa jippretendi illi għandu jieħu minn għandha t-totalità tal-ammont dovut minnha in bażi tal-kera li kienet tħallas mill-ewwel ta' April 1953, u mhux biss, kif tallega l-konvenuta, dak li ġie depożitat minnha favur tiegħu wara li huwa rrifjutah, u li jammonta għas-somma pretiża minnu imma b'deduzzjoni ta' l-ispejjeż taċ-ċedoli ta' depożitu relattivi. Għalhekk, f'dan il-każ, il-kwistjonijiet li jridu jiġu eżaminati huma tnejn: waħda, jekk l-attur kellux id-dritt li jirrifjuta l-kera meta offrietulu l-konvenuta; u l-oħra, jekk il-konvenuta kellhiex għalfejn tgħaddi għad-depożitu ta' dak il-kera wara illi rrifjutah l-attur;

Illi l-attur kien intitolat jirrifjuta illi jirċievi dak il-kera mingħand il-konvenuta, meta huwa kien talab l-iżgumbrament tagħha mill-fond; għaliex l-att tar-riċezzjoni ta' dak il-kera da parti tiegħu kien ikun inkompatibbli mat-talba tiegħu għal dak l-iżgumbrament, speċjalment meta l-kera kien jitħallas bil-quddiem. Divers kien ikun il-każ kieku l-konvenuta offriet lill-attur illi jaċċetta l-kera b'riżerva li dik ir-riċezzjoni ma kellhiex tkun ta' preġudizzju għat-talba ta' l-iżgumbrament (argum. Vol. XXIV-I-194); imma l-konvenuta

ma ppruvatx illi hija għamlet dan is-suġġeriment lill-attur;

Illi l-unika raġuni li setgħet tinduċi lill-konvenuta illi tgħaddi għall-imsemmi depożitu wara r-rifjut ta' l-attur li jirċievi l-kera li offrietlu kienet dik biex huwa ma jkunx jista' jippretendi li hija kienet moruża fil-ħlas tal-kera. Imma din ma kienetx raġuni suffiċjenti biex il-konvenuta tgħaddi għall-istess depożitu, u b'hekk tarreka spejjeż lill-attur billi ġġiegħlu jirċievi dak il-kera b'deduzzjoni ta' l-ispejjeż taċ-ċedoli tad-depożitu; u ladarba l-attur ma riedx jaċċetta l-kera, il-konvenuta setgħet żammitu bla ma ddepożitatu, għaliex b'daqshekk hija ma kienetx tiġi preġudikata fid-drittijiet tagħha, billi l-attur ma kienx ikun eventwalment jista' jippretendi li hija kienet moruża fil-ħlas tal-kera. Tabilħaqq, ma jistax jitqies bħala moruż fis-sens tal-liġi dak l-inkwilin li jkun mar iħallas il-kera u s-sid ikun irrifjuta illi jaċċettah; għaliex ma hemmx morożità meta l-adempiment ta' obligazzjoni ikun ġie ostakolat u impedut mill-istess kreditur. Lanqas ma hu moruż dak l-inkwilin jekk, wara li jkun offra l-kera lis-sid u dan ikun irrifjutah, jonqos li jiddepożita dak il-kera (Vol. XXXV-I-198);

Illi għalhekk l-attur, bħala kumpens ta' l-okkupazzjoni da parti tal-konvenuta tal-kumditajiet tal-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni għandu dritt għas-somma kollha kalkulata fuq il-bażi tal-kera minn meta huwa ntenta l-azzjoni ta' l-iżgumbrament kontra tagħha u l-konvenuta kienet taf b'dik l-azzjoni: u dan l-istat ta' fatt kellu bidu mill-10 ta' April, 1953. Tabilħaqq, l-attur jammetti illi l-avviż li bih ġiet inizjata dik l-azzjoni ġie preżentat quddiem il-Qorti Ċivili Inferjuri fis-6 ta' April, 1953, (fol. 11), u dan l-avviż ġie notifikat lill-konvenuta fil-10 ta' dak ix-xahar (fol. 14). Jirriżulta illi l-ewwel darba illi l-konvenuta offriet il-kera lill-attur, u dana rrifjutah, kien fl-ewwel ta' l-istess xahar (fol.10), jiġifieri qabel ma l-attur kien intenta dik l-azzjoni. Konsegwentement, l-ewwel depożitu magħmul mill-konvenuta għandu jiġi kunsidrat bħala validu u legali, u l-attur għandu jirċievi l-ammont relattiv kif depożitat, għaliex ma kienx għadu, sa dak inhar li ġie lilu offert dak il-kera, intitolat illi jirrifjutah. Id-depożiti l-oħra li saru mill-konvenuta mhumiex validi;

Omissis;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddeċidi il-kawża fis-sens li tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-attur is-somma fuq likwidata ta' £20.3.4, għall-okkupazzjoni tagħha mill-ewwel ta' Lulju, 1953 sat-30 ta' April, 1955, tal-kumditajiet mill-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni. Minħabba fiċ-ċirkustanzi tal-każ, l-ispejjeż jitħallsu in kwantu għal deċima parti (1/10) mill-attur, u in kwantu għal disgħa deċimi (9/10) mill-konvenuta.