21 ta' Frar, 1953

Imħallef :
L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.
Tommaso Caruana *versus* Gio Maria Sammut

Pagament — Kera — Depożitu — Board tal-Kera.

Jekk fil-pendenza ta' kawża pendenti quddiem il-Board li jirregola l-Kera biex jiġi stabbilit il-kera xieraq minn dak il-Board jagħlaq

il-kera u l-inkwilin ikun irid iħallas il-kera li hekk għalaqlu, u l-lokatur jipproponilu li jżomm dak il-kera għandu sakemm tingħata d-deċiżjoni tal-Board u mbagħad isir konteġġ wieħed skond ma tkun dik id-deċiżjoni, l-inkwilin mhux obligat joqgħod għal dik il-proposta tas-sid. Jekk l-inkwilin ma jaċċettax dak l-arranġament hekk propost minn sid il-kera, u jinsisti li jħallas dak il-kera, ikun hemm rifjut skond il-liġi da parti tas-sid jekk dana jippersisti li ma jaċċettax il-kera u li l-inkwilin għandu jaċċetta l-proposta tiegħu. U allura l-inkwilin għandu d-dritt jikkunsidra dak il-kera bħala rifjutat u jiddepożitah taħt l-awtorità tal-Qorti; u d-depożitu hekk magħmul jiswa bħala pagament tal-kera depożitat.

Il-kreditur jista' dejjem jieħu l-kera bla preġudizzju ta' kull awment ordnat mill-Board b'effett retroattiv; b'mod li l-pendenza tal-kawża għall-fissazzjoni tal-kera xieraq quddiem il-Board ma hix raġuni tajba ta' rifjut li jirċievi l-kera korrenti.

Il-Qorti — Rat it-talba ta' l-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta għall-kundanna tal-konvenut giex iħallas is-somma ta' £6 għal sitt xhur kera bil-quddiem tal-fond numru 8 Dun Karm Psaila Street, Żebbuġ, mill-15 ta' Mejju 1952; bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tas-7 ta' Novembru 1952, li biha laqgħet it-talba ta' l-attur kif korretta bid-digriet tal-31 ta' Ottubru 1952, bl-ispejjeż kontra l-konvenut sokkombent; wara li kkunsidrat;

Illi mill-kumpless tal-provi, rettament valutati, deher li meta għalaq l-ewwel trimestru fl-14 ta' Mejju 1952, kien hemm diġà pendenti quddiem il-Board li jirregola l-Kera rikors għall-fissazzjoni tal-kera xieraq;

Minn dawn il-provi jidher ukoll li ebda kuntrast ma hemm bejn il-partijiet li, tant fl-14 ta' Mejju 1952, kemm tliet xhur wara, meta skada t-terminu sussegwenti, il-konvenut mar iħallas il-kera dovut;

Illi l-kontroversja kollha tirraġġira ruħha dwar jekk l-attur irrifjutax il-ħlas tal-kera, u jekk konsegwentement id-depożitu ġudizzjarju magħmul mill-konvenut fil-21 ta' Mejju 1952 u fil-21 ta' Awissu 1952 għandux l-effett ta' pagament

validu;

Illi mid-depożizzjonijiet ta' Grazia Caruana u Caterina Caruana, *kif ukoll mix-xhieda Salvatore Chetcuti u Rita Chetcuti*, prodotti mill-konvenut, jidher ċar li meta l-konvenut offra i-pagament, l-attur, *jew xi ħadd f'ismu, ma opponewx rifjut* fis-sens tal-liġi, iżda biss ipproponew li l-konvenut iżomm f'idejh il-kera, u jħallas wara l-ammont interament dovut fuq *id-deċiżjoni mogħtija* mill-Board tal-Kera. Tabilħaqq, l-ebda sinifikat ieħor *ma jista' jingħata* lill-kliem ta' Salvatore Chetcuti........... Dawn *iċ-ċirkustazi juru bl-akbar kjarezza li l-attur ma rrifjutax* il-kera, iżda għamel biss proposta biex jiġu evitati konteġġi aktar tard wara l-fissazzjoni tal-kera mill-Board *appożitu*. *Kien ikun* wisq differenti, u allura wieħed kien ikun intitolat jitkellem dwar rifjut, kieku l-konvenut, fuq l-imsemmija proposta, insista li l-attur jirċievi l-ħlas tal-kera u dan baqa' ma aċċettahx. Iżda li l-fatti ma avverawx kif issa *ntqal jirriżulta wkoll mill-istess provi minnu prodotti;*

Illi, stabbilit li fil-każ taħt eżami ma kienx hemm rifjut da parti tal-kreditur, u peress li skond l-art. 217 (1) tal-Kodiċi Civili d-depożitu ma għandux l-effetti msemmija *fl-artikolu* ta' qabel, ċjoè l-effetti tal-pagament, għandu jiġi konkjuż li l-konvenut huwa debitur lejn l-attur fis-somma korrispondenti *għaż-żewġ trimestri li għalqu fl-14 ta' Mejju 1952 u fl-14 ta'* Awissu 1952;

Illi dwar l-aħħar depożitu, relativ għal £3. 12. 0, korrispondenti għad-differenza bejn il-kera preċedenti u dak li ġie fissat mill-Board tal-Kera, għandu jingħad li l-istess Dr. Paolo Borg Grech, konsulent ta' l-attur, ammetta li lilu ġiet offerta dik is-somma mill-P.L. John Privitera *għall-konvenut, iżda* huwa ma aċċettahiex, għax ried li lilu tiġi mħallsa wkoll id-deduzzjoni ta' l-ispejjeż magħmula mill-konvenut in konnessjoni mad-depożiti fuq imsemmija. Dina l-pretensjoni kienet ġustifikata, ladarba, kif intqal fuq, rifjut ma kienx hemm, u d-depożiti in kwistjoni ma jagħmlux flok il-pagament;

Illi kwindi dina l-aħħar offerta ma tistax *tiġi ritenuta bħala valida; għaliex huwa dispost espress tal-liġi (art. 1218*

(c) tal-Kodiċi Ċivili li, biex tkun hekk, huwa meħtieġ li tkun tikkomprendi s-somma kollha dovuta;

Illi mid-dokumenti eżibiti jidher li b'sentenza tal-Board li jirregola l-Kera tat-3 ta' Settembru 1952 il-kera tal-fond imsemmi fl-avviż ġie stabbilit għal £6 fis-sena, b'effett mill-ewwel skadenza wara l-4 ta' Mejju 1952; liema skadenza ma hemmx konflitt bejn il-partijiet li hija dik tal-14 ta' Mejju 1952;

Illi għaldaqstant is-somma dovuta għaż-żewġ trimestri skaduti rispettivament fl-14 ta' Mejju 1952 u fl-14 ta' Awissu 1952 hija ta' £3, kif mitlub fl-avviż;

Rat fol. 19 in-nota ta' l-appell tal-konvenut, u rat iċ-ċitazzjoni tiegħu għar-revoka tas-sentenza appellata, billi tiġi konsegwentement miċħuda t-talba; bl-ispejjeż;

Trattat l-appell, dina l-Qorti kkunsidrat;

Il-Maġistrat irritjena li ma kienx hemm depożitu validu ekwivalenti għal pagament għaliex ma kienx hemm rifjut preċedenti ta' l-offerta tal-ħlas, peress li l-attur proprjament ma rrifjutax li jirċievi l-kera, imma qal lill-konvenut biex iżommu sakemm il-Board tal-Kera, li kien ġie adit, jiffissa l-"quantum";

Issa, dan jista' jingħad meta l-kreditur jipproponi lid-debitur, f'ċirkustanzi simili, li dan iżomm il-kera f'idejh, u d-debitur jaċċetta dan l-arranġament. Imma ma jistax jingħad li hemm ranġament simili meta d-debitur, għal xi raġuni jew oħra, ma jkunx irid jieħu r-responsabilità li ma jħallasx il-kera, non ostanti l-proposta tal-kreditur, u ma jaċċettax l-arranġament propost. Id-debitur għandu kull dritt li ma jippjegax ruħu għar-ranġament; għax ma hux rari l-każ li l-kreditur imbagħad jipprofitta ruħu, igħid li ma sarx la ħlas u lanqas depożitu, u jitlob l-isfratt mill-fond minħabba morożità. Ma hemm xejn kontra li jsir ranġament simili, imma hemm bżonn li jiġi aċċettat mit-tnejn, meta jkun hemm fiduċja reċiproka, wieħed li jħalli flusu f'idejn id-debitur u l-ieħor li l-kreditur ma jipprofittax ruħu 'l quddiem;

Minn dan jiġi illi, meta d-debitur ma jaċċettax l-arranġament propost, allura dan l-arranġament ma jeżistix, u ma jkun eżista qatt; u għalhekk, jekk il-kreditur ikompli ma jridx

jieħu l-kera, avvolja d-debitur jibqa' jinsisti li jħallsu, allura hemm veru rifjut;

Għalhekk f'dan il-każ, skond il-provi, kien hemm rifjut;

Issa, jekk kienu validi, kif dina l-Qorti qiegħda tirritjeni li kienu, iż-żewġ depożiti fol. 7 u 8, kien anki validu d-depożitu fol. 9; għax ir-rifjut li ppreċeda dan id-depożitu, bħala konsegwenza tal-validità ta' l-ewwel u t-tieni depożitu, kien mhux ġustifikat;

Jista' jiżdied li l-kreditur jista' dejjem jieħu l-kera bla preġudizzju ta' kull awment ordnat mill-Board b'effett retroattiv; u għalhekk il-pendenza tal-kawża għall-fissazzjoni tal-kera xieraq quddiem il-Board ma hix raġuni ta' rifjut li jirċievi l-kera korrenti;

Omissis;

Ladarba kien hemm depożitu validu, it-talba għandha taqa', għax id-depożitu jekwivali għal pagament;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka l-pronunċja appellata, u tiċħad it-talba; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellant.