14 ta' Awissu, 1959

Imħallef:—

Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Annetta Cini

versus

Giuseppe Farrugia

Lokazzjoni — Konġedo — Żgumbrament — Art. 16(2) tal-Kap. 109.

Huwa veru illi bis-sempliċi promessa tal-inkwilin li joħroġ mil-fond lilu mikri meta jsib post ieħor il-lokatur ma għandux dritt jitlob l-iżgumbrament ta' dak l-inkwilin, u li bis-saħħa ta' dik il-wegħda biss sid il-kera ma jkollux il-jedd li jerġa' jieħu lura l-fond.

Dan, però, ma jfisserx illi l-inkwilin ma jistax jitlaq minn rajh il-kirja u jħalli l-fond għad-dispożizzjoni tal-lokatur meta tkun skadiet il-lokazzjoni tiegħu. U jekk mal-wegħda tal-ħruġ mill-post ikun hemm xi bażi legali li tippuntellaha, it-talba tal-lokatur għall-iżgumbrament tal-inkwilin tkun ġustifikata; kif kien il-każ preżenti.

Il-Qorti:— Rat it-talba tal-attriċi quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għall-Gżira ta' Malta, għall-kundanna tal-konvenut biex fi żmien qasir u perentorju jiżgombra mill-post numru 21 u 22 Parish Street, Żebbuġ, skond ftehim magħha li bih huwa kellu jirrilaxxja l-post favur tagħha u jmur joqgħod fil-post 1 Alley I, Ebona

Street, Żebbuġ; bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra nterpellatorja *tat-9 ta' Ġunju 1959;*

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija mill-Qorti fuq indikata fit-28 ta' Lulju 1959, li biha ġie deċiż adeżivament għat-talba, u ġie prefiss lill-konvenut xahar żmien biex jiżgombra l-fond, b'dan, però, li jibqa' disponibbli għalieh il-fond f'Ebona Street numri 1, sqaq wieħed; wara li dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi l-attriċi tgħid li, wara li kienet xtrat il-fond ta' Parish Street, il-konvenut mar għandha jħallas il-kera mill-1 ta' April 1959 sat-30 ta' Ġunju 1959, iżda hija, fil-waqt li qaltlu li riedet tmur toqgħod minfloku, u huwa jibdel magħha, ma riedetx taċċetta l-flus tal-kera; però huwa qallha biex iżżommu, għax huwa kien fi ħsiebu joħroġ qabel Mejju ta' wara;

Illi dawn il-fatti huma miċħuda mill-konvenut, li mhux biss innega li huwa qatt aċċetta li joħroġ, u li semma lill-attriċi t-terminu sa Mejju 1959, iżda wkoll, li darba mar għandha biex jirranġa t-taraġ kif tallega l-istess attriċi;

Illi l-versjoni tal-attriċi tidher aktar aċċettabbli. L-ewwel nett, għandu jiġi rilevat......;

Illi huwa veru, kif xehdet Giuseppa Cini, li l-konvenut ipprometta li joħroġ jekk isib post ieħor divers minn dak tal-attriċi, iżda dan sar wara li kien wiegħed li joħroġ qabel Mejju. Lanqas jidher li l-attriċi laqgħet din il-proposta tal-konvenut, ladarba huwa in segwitu reġa' mar għandha u talabha biex tħallieh fil-post sal-festa ta' San Filep;

Omissis;

Illi l-attriċi qegħda tibbaża t-talba tagħha fuq li l-konvenut, kif minnha allegat, u għar-raġunijiet premessi soddisfaċentement pruvati, ittermina l-lokazzjoni;

Illi kieku l-konvenut aċċetta li jħalli liberu l-fond in kwistjoni meta jsib post ieħor, l-attriċi ma kienx ikollha dritt tit'ob l-iżgumbrament tiegħu, in vista tal-art. 16(2) tal-Ordinanza nru. XXI tal-1931 (Kap. 109), introdott bl-Ordinanza nru. XXVIII tal-1947, li jiddisponi li kull wegħda magħmula mill-kerrej li huwa jbattal il-fond meta jsib post ieħor fejn joqgħod, jew wegħda oħra bħalha, ma titqiesx bħala tagħrifa ta' tluq ta' kirja bi ħsara tal-kerrej; u bis-saħħa tagħha biss sid il-kera ma jkollux il-jedd li jerġa jieħu lura l-pussess tal-fond. F'dan is-sens hija s-sentenza in re "Carmelo Ellul vs. Salvatore Portelli", maqtugħa mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-26 ta' Settembru 1945 (Vol. XXXII-I-709), li ċċitat l-art. 6 tal-Government Notice no. 327 tat-13 ta' Lulju 1945, korrispondenti eżattament għall-art. 16(2) tal-Kap. 109 fuq riportat;

Illi l-imsemmi art. 16 jistabbilixxi li kwalunkwe klawsola jew kondizzjoni li biha l-inkwilin jiġi pprivat mill-vantaġġi li tagħtieh dik il-liġi għandha tiġi ritenuta nulla u ta' ebda effett. Kif qalet il-Qorti tal-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina fil-kawża "Gera vs. Magro" (31.10.1938, Vol. XXX-I-211), minn dik id-dispożizzjoni, li tikkostitwixxi projbizzjoni espressa tal-liġi, ebda obligazzjoni ma titnissel, la ċivili u lanqas naturali;

Però, dan il-prinċipju ma jimpurtax li l-inkwilin ma jistgħax minn rajh jitlaq il-kirja; tant li l-Qorti tal-Kummerċ issentenzjat fil-kawża "Francia vs. Warrington" (21.XI.1934, Vol. XXIX-III-43). b'kumment għall-art. 16 fuq ċitat, li skond l-art. 16 tal-liġi tal-kera "kwalunkwe klawsola jew kondizzjoni li biha l-inkwilin ikun privat mill-benefiċċji ta' dik l-Ordinanza hija nulla u ta' ebda effett. Il-fondament ġuridiku ta' dik id-dispożizzjoni huwa dak li jkun protett l-inkwilin minn domandi eżaġerati da parti tal-lokatur; għaliex, jekk skop tal-liġi kien dak li l-lokatur ma jgħollix wisq il-kera u ma jagħmelx kondizzjonijiet gravużi għall-inkwilin, kien neċessarju li tkun ordnata n-nullità ta' kwalunkwe klawsola li biha l-inkwilin ma jkunx jista' jitlob l-applikazzjoni tal-liġi. Però qatt ma kien fl-intenzjoni tal-leġislatur li din id-dispożizzjoni għandha tkun applikata għall-każ li, skond il-kuntratt, l-inkwilin jgħid li d-dar, meta jagħlaq is-semestru, ma jridhiex iżjed..... għaliex

din il-liġi speċjali għandha tiġi nterpretata f'sens restrittiv; qatt ma kienet intiża għal każi bħal dawn, għaliex il-leġislatur ma riedx *jiddistruġġi d-dritt tal-proprjetà, imma jiddefendi* d-dritt tal-inkwilin minn kondizzjonijiet gravużi". L-istess sentenza tissokta tgħid li "n-nullitajiet għandhom ikunu applikati restrittivament, u f'każ ta' dubju kontra dawk li jinvokaw in-nullità, skond il-kanoni "in penalibus causis benigne intrepretandum est", u "in interpretatione legum poenac mollendae sunt potius quam asperandae";

Opinjoni konformi ġiet espressa f'sentenza oħra tal-istess Qorti tal-Kummerċ in re "Mallia vs. Schembri" tad-29 ta' Mejju 1931 (Vol. XXVIII-III-727):— "Le disposizioni non importano, però, e non vietano al conduttore di risolvere il contratto di locazione. Il conduttore può non attenersi a qualche condizione importante rinunzia al beneficio dell'atto, *ed il locatore non può fare eseguire l'obbligazione* in virtù di clausole che sono dichiarate dalla legge nulle; ma se il conduttore volontariamente aderisce alla rescissione del contratto della locazione, e rilascia volontariamente il possesso del fondo, tale rilascio deve sortire i suoi effetti legali";

Illi, għalkemm ta' min josserva li l-pronunċjati fuq imsemmija ġew emessi qabel il-promulgazzjoni tal-Ordinanza nru. XXVIII tal-1947, li emendat l-art. 16 tal-Kap. 109 fis-sens premess, b'dan kollu s-sentenza "Felice Camilleri et. vs. John Saliba" (App. Inf. 27.6.1953, Vol. XXXVII-I-576) stabbiliet li l-wegħda weħedha tal-konduttur, li jitlaq minn post jekk isib band'oħra, mhix biżżejjed biex tilleġittima *t-talba tal-lokatur għall-iżgumbrament* tal-inkwilin, peress li, biex dik il-wegħda tkun suffiċjenti biex tippuntella l-istanza, jeħtieġ li jkun hemm xi bażi legali oħra. L-attriċi, kif deher mit-trattazzjoni, ma hix tavanza xi wegħda simili da parti tal-konvenut, imma tgħid li ftehmet miegħu li kellu joħroġ wara l-14 ta' Ġunju 1959; mhux biss, iżda wkoll li jmur jgħammar fil-post fejn preżentement toqgħod hija stess. Liema ftehim huwa appuntu l-bażi legali l-oħra;

Illi mill-premess, għalhekk, tinżel il-konklużjoni illi, ġa ladarba effettivament sar dan il-ftehim, il-konvenut aċċetta

li jiżgombra wara l-imsemmija data li minnha l-hawn huwa qiegħed jiddetjeni l-fond bla dritt;

Illi l-lokazzjoni ta' ħaġa hija dak il-kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra d-dgawdija tal-ħaġa għal żmien miftiehem u b'kera miftiehem li din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha (art. 1615(1) Kodiċi Ċivili). Minn din id-definizzjoni li tagħti l-istess liġi huwa ċar li d-determinazzjoni tal-kera hija element essenzjali tal-lokazzjoni. Fil-fattispeċje tal-każ preżenti, għandu jiġi osservat li l-attriċi ma tippretendix li sar ebda kuntratt bejn il-konvenut u Dr. Vella, il-proprjetarju tad-dar il-lum minnha okkupata, iżda biss qegħdha tinsisti li l-konvenut jagħti eżekuzzjoni għall-ftehim li għamel magħha, li in forza tiegħu huwa aċċetta li jitlaq mill-fond tagħha biex imur f'lokha;

Illi, però, kif deher mill-provi, indipendentement mill-eżistenza jew le tal-lokazzjoni bejn il-konvenut u Dr. Vella, ġie indubbjament assodat li l-konvenut laqa' l-proposta tal-attriċi, li jibdel magħha l-postijiet tagħhom, meta huwa kien jaf li l-istess Dr. Vella kien pront li jaċċettah bħala inkwilin tiegħu. U tabilħaqq, l-imsemmi Dr. Vella ddikjara li huwa pront jirrikonoxxi bħala inkwilin tiegħu fil-fond nru. 1 Alley I, Ebona Street, Żebbuġ, okkupat mill-attriċi, lill-konvenut. Taħt dawn iċ-ċirkustanzi huwa ekwu li jiġi adottat il-provvediment infraskritt;

Illi r-rinunzja għall-lokazzjoni ma għandha bżonn ta' ebda formalità u ta' ebda awtorizzazzjoni, skond il-liġi; għax dak li l-liġi tipprojbixxi huwa r-rinunzja preventiva għad-dritt tar-rilokazzjoni taċita għall-futur (P.A. "Robert Bonnett vs. Dr. Victor Camilleri, M.D. et.", 19.6.1944, Vol. XXXII-II-61);

Rat in-nota tal-appell u l-att taċ-ċitazzjoni quddiem din il-Qorti, li bih il-konvenut appellant talab illi s-sentenza fuq riferita tiġi revokata; bl-ispejjeż;

Omissis;

Tikkunsidra:

Illi din il-Qorti taqbel mal-ewwel waħda li ġie konkludentement pruvat ftehim bejn il-kontendenti fis-sens li l-konvenut appellant kellu jitlaq mill-fond f'Parish Street, Żebbuġ, numru 22 u 23, meta tkun skadiet il-lokazzjoni tiegħu, u jħallieh għad-dispożizzjoni tal-attriċi appellata biex din tmur toqgħod fih, u l-konvenut imur joqgħod minflokha fil-fond fejn toqgħod f'Ebona Street, Numru 1 Alley I, Żebbuġ, amministrat mill-Avukat Dr. Joseph Vella, li ta l-kunsens tiegħu sabiex dan il-fond jiġi lokat lill-istess konvenut;

Illi għalhekk ma hemmx sempliċi wegħda da parti tal-konvenut li jitlaq il-post jekk isib band'oħra, liema wegħda weħedha ma kienetx tkun biżżejjed, skond il-liġi, biex til-leġittima l-istanza tal-attriċi, imma, kif irriteniet l-Ewwel Qorti, hemm mal-wegħda tal-ħruġ mill-post dik il-ba[illegible] legali, konsistenti fil-ftehim fuq riferit, li tiġġustifika l-istanza;

Għaldaqstant;

Tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza denunċjata; bl-ispejjeż.