2 ta' Awissu, 1958

Imħallef:—

Is-S.T.O. Prof. Dr. A. J. Mamo, O.B.E., Q.C., B.A., LL.D., President

Renzo Abela

versus

John Gauci

Lokazzjoni — Koabitazzjoni — Ħlas tal-Kera — Diportament tal-Lokatur.

Trattandosi ta' kiri ta' parti minn dar, hija ċara l-obligazzjoni tal-lokatur, li jkun jokkupa l-parti l-oħra tal-istess dar, li josserva u jġiegħel li jiġu osservati mill-familja tiegħu, dawk ir-regoli ta' armonija u bwon viċinat li jimponu ruħhom potentement f'ċirkustanzi simili. Diversament, il-lokatur jiġi jonqos, bil-fatt tiegħu stess, li jħares l-obligazzjoni tiegħu naxxenti minn natura stess tal-kuntratt tal-kiri, dik ċjoè li jassigura lill-inkwilin id-dgawdija paċifika tal-fond għaż-żmien tal-kirja u għall-użu li għalieh il-kirja tkun saret.

U allura l-inkwilin għandu d-dritt li jitlob ir-riżoluzzjoni tal-kuntratt; imma jekk huwa, għalkemm ma jibqgħux jabita fil-fond minħabba l-aġir tal-lokatur jew tal-familja tiegħu, iżomm l-istess fond okkupat bl-għamara tiegħu fil-waqt li hu jmur jabita band'oħra, u jżomm iċ-ċwievet tal-istess post, hu tenut iħallas il-kera pattwit, u ma jistax, f'każwa li jagħmillu l-lokatur għall-ħlas ta' dak il-kera, jirrifjuta li jħallas dak il-kera. Salva kull azzjoni tal-inkwilin kontra l-lokatur għal indennizz minħabba l-menomazzjoni tal-godiment tal-fond, "si et quatenus".

Il-Qorti:— Fuq it-talba tal-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għall-Gżira ta' Malta, għall-kundanna tal-konvenut li jħallas is-somma ta' £10 għal sitt xhur kera ta' nofs il-villa denominata "Liliana", f'Xemxija Road, limiti ta' San Pawl il-Baħar, mill-ewwel ta' Diċembru 1957 sal-31 ta' Mejju 1958, bil-quddiem; bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra nterpellatorja tas-6 ta' Ġunju 1958, fi tliet xelini;

Rat l-eċċezzjoni tal-konvenut illi l-attur ma taħx id-dgawdija tal-fond, u għalhekk ma għandux iħallsu kera;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tas-16 ta' Lulju 1958, li biha laqgħet it-talba tal-attur, bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Illi ma hemmx kuntrast bejn il-partijiet li l-konvenut kera minn għand l-attur nofs il-villa in kwistjoni bil-kera ta' £20 fis-sena, pagabbli semestralment, u li l-attur irċieva l-ewwel sitt xhur kera. Il-konvenut kellu ċ-ċwievet tal-fond, u kellu l-għamara ġewwa l-fond, u kkonsenja ċ-ċavetta xi ftit ġranet qabel ma spiċċaw it-tieni sitt xhur; u rrifjuta li jħallas il-kera tat-tieni sitt xhur, għax jallega li minħabba l-aġir tal-mara tal-attur ma setgħax jabita fil-fond;

Illi, indipendentement mill-fondatezza tal-allegazzjoni tal-konvenut, il-lokazzjoni, billi l-kera ġie miftieħem bis-sena, kellha tiġi preżunta stipulata għat-terminu ta' sena; di pjù, f'dan il-perjodu d-dispozizzjoni tal-fond kienet f'idejn il-konvenut; għalhekk ma għandu ebda dritt jirrifjuta li jħallas il-kera għall-perijodu li kien jokkupa, sija pure bil-mobbli biss u billi jżomm iċ-ċavetta, dak il-fond. Il-motivi minnu allegati jagħtu lok għal azzjoni għar-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni; iżda, una volta li l-konvenut ma għażelx li jottjeni r-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni, għandu jħallas il-kera;

Rat in-nota tal-appell tal-konvenut, u ċ-ċitazzjoni tiegħu quddiem din il-Qorti, li biha talab li dik is-sentenza tiġi revokata, bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ewwel istanza kontra l-attur;

Omissis;

Rat l-atti kollha tal-kawża, u kkunsidrat;

Dak li jirriżulta mill-provi hu, fil-qosor, dan li ġej;

L-attur kera parti mill-villa tiegħu msemmija fiċ-ċitazzjoni lill-konvenut, bil-kera ta' £20 fis-sena, li kellhom

jitħallsu bis-sitt xhur bil-quddiem. Dan il-kera jidher li kien baxx ħafna; tant illi, ftit wara, il-kera xieraq ġie fissat mill-Board li Jirregola l-Kera għal £77 fis-sena. Milli jidher, ħsieb tal-attur, meta kera lill-konvenut, kien li martu, u speċjalment bintu, li sfortunatament mhix għal kollox normali, ikollhom min iżommilhom kumpannija. Iżda dwar dan ma ġiex pruvat li sar xi patt fil-ftehim tal-kiri, jew li l-konvenut assuma xi obligu speċjali;

Il-konvenut ġarr l-għamara tiegħu fil-parti tal-fond mikrija lilu, u mar flimkien ma' martu joqgħod fiha. Però, minn kif jidher, wara xi jumejn mart l-attur iddejqet bihom. Għaliex il-konvenut u martu kellhom bżonn jinżlu sal-Belt, mart l-attur dehrilha li huma ma kienux qegħdin iżommulha kumpannija biżżejjed; u in ġenerali, hi ma kienetx kuntenta bin-nies barranin ġo darha. Bdiet għalhekk tagħmel xenati, anki ma'-attur stess, u toħloq inċidenti li minħabba fihom il-konvenut u martu ħassewhom kostretti li ma jibqgħux fid-dar;

Għad illi l-attur fix-xhieda tiegħu nnega li hu jew martu kkreaw l-inċidenti msemmija mill-konvenut u martu, hu ammetta li l-inċidenti fil-fatt ġraw, u stqarr li minħabba fihom hu stess irrealizza illi l-arranġament li kien għamel mal-konvenut biex dan jokkupa parti mid-dar ma kienx possibbli. L-attur stess ma allega bl-ebda mod illi ta' dan kienu ħtija l-konvenut u martu, ħlief billi qal illi huma ma kienux żammew il-wegħda tagħhom li jibqgħu kważi l-ħin kollu d-dar biex jagħmlu kumpannija lill-martu u bintu;

Minħabba l-inċidenti fuq imsemmija, il-konvenut telaq mill-fond xi erbgħa tijiem wara li kien beda jokkupa l-ambjenti mikrija lilu, u ma reġgħax mar fihom sa ma kważi għalqet is-sena li għaliha kien kera. Iżda billi, kif xehed huwa, ma kellux band'oħra fejn iqiegħed il-mobbli, u l-aktar għax deherlu li kellu dritt jibqa' fil-post, hu ħalla dawk il-mobbli hemm u żamm għandu ċ-ċwievet tal-bieb ta' barra, li kellu, sa xi ġranet qabel għalqet is-sena. Intant hu kien ħallas il-kera miftiehem għall-ewwel sitt xhur, u mbgħad irrifjuta li jħallas il-kera għas-sitt xhur l-oħra;

Ikkunsidrat;

Din il-Qorti ssib bħala fatt, illi l-konvenut kien kostrett jitlaq mill-parti tad-dar mikrija lilu ħtija tal-attur, ċjoè minħabba d-diportament ta' mart l-attur, li għaliha kien immedjatament responsabbli hu. Trattandosi ta' kiri ta' parti mill-istess dar, kienet ċara l-obligazzjoni tal-attur, li kien jokkupa l-parti l-oħra, li josserva u jġiegħel li jiġu osservati mill-familja tiegħu dawk ir-regoli ta' armonija u "buon vicinato" li, kif qalu kemm il-darba l-Qrati Tagħna, jimponu ruħhom potentement f'ċirkustanzi simili. B'hekk l-attur naqas bil-fatt tiegħu stess li jħares l-obligazzjoni tiegħu naxxenti minn natura stess tal-kuntratt ta' kiri, li jassigura lill-konvenut id-dgawdija paċifika tal-fond għaż-żmien tal-kiri għall-użu li għalieh kien kera;

Però, kif ġa ntqal, il-konvenut, għad li ma kompliex jokkupa l-fond, fil-fatt baqa' jiddetjenieh okkupat bl-għamara tiegħu u billi żamm anki ċ-ċwievet, non ostanti li l-attur kien talabhomlu lura. Minn hawn tqum il-kwistjoni legali nvoluta fl-eċċezzjoni tal-konvenut, ċjoè jekk minħabba l-inadempjenza fuq imsemmija da parti tal-attur hu għandux id-dritt jirrifjuta l-ħlas tal-kera, f'kollox jew f'parti;

Ma jidherx li jista' jkun hemm dubju illi fiċ-ċirkustanzi ta' fatt fuq imsemmija l-konvenut kellu d-dritt jitlob ir-riżoluzzjoni tal-kiri. Hu seta' wkoll ikollu, u talvolta jista' għad għandu, azzjoni ta' danni jew indennizz. Iżda dwar il-kwistjoni jekk fuq iċ-ċitazzjoni tal-attur u fil-kawża stess istitwita minnu għall-ħlas tal-kera, il-konvenut jistax jirrifjuta li jħallas, id-dottrina u l-ġurisprudenza estera, bażati fuq liġijiet simili, sa fejn hu rilevanti, għall-liġi tagħna, ma jidhrux li joffru soluzzjoni unanimi. Jidher, però, illi l-opinjoni prevalenti tiffavorixxi l-konklużjoni li waslet fiha l-Ewwel Qorti fil-każ preżenti. Non ostanti li l-lokatur ikun naqas minn xi obligazzjoni tiegħu, u minħabba f'hekk l-inkwilin ibati menomazzjoni tad-dgawdija tal-fond, jekk b'dan kollu l-inkwilin jibqa' fil-pussess tal-fond, hu ma jistax "marte proprio" jżomm jew inaqqas il-ħlas tal-kera; salvi l-każijiet espressament stabbiliti mill-liġi, u salv il-kumpens għall-indennizz li jista' jiġi wara rikonoxxut lilu. "Il conduttore, non ostante qualsiasi protesta, è tenuto a pagare integralmente il fitto se abbia conservato il posses-

so dei locali, salvo unicamente quel compenso per indennizzo che gli si riconosca in seguito dovuto" (Fadda. art. 1575, no. 324. Ara wkoll f'sens analogu ibid. art. 1583, no. 69, 74, 86 89;

Għad illi dawn is-sentenzi kienu aktarx b'riferenza għan-nuqqas ta' adempiment da parti tal-lokatur ta' l-obligazzjoni tiegħu li jżomm il-ħaġa mikrija fi stat li l-inkwilin jista' jagħmel minnha l-użu li għalieh kriha, ma jidherx li ma jgħoddux ukoll għal każijiet bħall-preżenti;

Din il-ġurisprudenza għandha favur tagħha, fost oħrajn, l-awtorità ta' Ricci. Dan l-awtur, wara li jistaqsi jekk il-kerrej jistax irrifjuta li jħallas il-kera miftiehem meta l-lokatur ma jkunx adempixxa l-obligazzjonijiet li jirrigwardaw lilu, iwieġeb hekk:— "A tenore dei principi generali di diritto, una delle parti può ricusarsi, trattandosi di contratto bilaterale, ad eseguire l'obbligazione ove l'altra non adempia la propria; quindi, non potendo cader dubio nell'applicazione di questo principio al contratto di locazione, convien riconoscere nel conduttore il diritto di ricusarsi ad eseguire il pagamento del fitto, se le obbligazioni contratte dal locatore sieno rimaste inadempiute. Nell'applicazione però di questa principio alla specie in esame, convien tener conto del fatto del godimento della cosa locata da parte del conduttore. Suppongasi che il locatore non adempia l'obbligazione di mantenere la cosa locata in istato da servire all'uso pel quale venne locata; se, ad onta di ciò, il conduttore seguita a goderla, potrà ragionevolmente ricusarsi a pagare il fitto pel tempo durante il quale ha goduto? Certo che no; imperrocchè esso avrebbe potuto domandare la risoluzione del contratto, e farsi così sciogliere dalla sua obbligazione; ma dal momento che ha preferito godere la cosa locata, deve il corrispettivo convenuto di siffatto godimento. Vero è che il godimento non è stato quello cui aveva diritto; ma se da ciò sorge a favore del conduttore una ragione per essere rinfrancato dei danni che possono essergliene derivati, non può mai dedurre un motivo legittimo per ricusarsi a pagare il fitto, il quale non è neppur compensabile colla dovutagli indennità non essendosi questa liquidata ancora al momento in cui il locatore

esige il pagamento del fitto" (Corso, Vol. 8, pp. 173-174, § 99);

Fl-istess sens, bejn wieħed u ieħor, hu l-Pacifici Mazzoni, "Trattato delle Locazioni", p. 189, § 119;

Il-Qorti tapprezza illi fil-każ preżenti l-konvenut, ħtija tal-attur, ġie privat mill-użu "prinċipali" li għalieh kera l-ambjenti in kwistjoni, ċjoè dak li jabita fihom; iżda, una volta li hu għażel, prinċipalment għax deherlu li kellu dritt, li jibqa' jiddetjenihom u jokkupahom per mezz tal-mobbli, il-Qorti ma ssibx raġunijiet biżżejjed biex ma ssegwix dik id-dottrina u ġurisprudenza prevalenti; salva kull azzjoni oħra għall-indennizz għall-memomat godiment li l-konvenut jista' għandu, "si et quatenus'; li għalieh il-Qorti tagħmillu riżerva;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeċidi billi, fis-sens fuq imsemmi, tiċħad l-appell tal-konvenut u tikkonferma s-sentenza appellata; iżda b'dan illi, minħabba ċ-ċirkustanzi tal-każ, l-ispejjeż taż-żewġ istanzi jibqgħu mingħajr taxxa, ħlief id-dritt tar-Reġistru, li jitħallas mill-konvenut.