IT-TIELET SEZZJONI — APPELLI INFERJURI

Imħallef:

Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.

21 ta' Jannar, 1956

Spiridione Mifsud *versus* Antonio Barbara

Lokazzjoni — *Loki Komodu* — Nullità — Art. 93 tal-Liġijiet tal-Pulizija — Art. 1028 u 1007(c) tal-Kodiċi Ċivili.

Jekk post jinkera espressament għall-abitazzjoni, meta ma hux provvdut b'loki regolari, dik il-lokazzjoni hija nulla.

Għaliex, skond il-liġi, ma jistax jiġi użat, u langas jista' jiġi mħolli li jintuża, post għall-abitazzjoni li ma jkunx hekk provvdut. U la l-post ġie mikri għal użu mhux permess mill-liġi, l-oġġett tal-kuntratt lokatizju kien fond li skond il-liġi ma kienx abitabbli; u hekk jonqos wieħed mir-rekwiżiti essenzjali għall-validità tal-kuntratt.

U dik il-lokazzjoni hija nulla, b'mod li l-inkwilin ma jistax jippretendi li għandu titolu validu biex jokkupa l-fond.

Il-Qorti;

Rat l-avviż numru 699 tal-1955, fejn l-attur quddiem il-Qorti Ċivili Inferjuri tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta talab li jiġi dikjarat u deċiż illi l-lokazzjoni li saret bejnu u bejn il-konvenut, tal-fond numru 3 Cross Road, Marsa, kienet saret "contra legem", u għalhekk nulla, peress li l-fond mhux abitabbli skond il-liġi; u li għalhekk il-konvenut jiġi kundannat li jiżgombra minnu fi żmien qasir u perentorju li jiġi approvat mill-Qorti; bl-ispejjeż kontra l-konvenut; u fejn, għall-finijiet tal-kompetenza, ġie dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond huwa ta'£10 fis-sena;

Rat is-sentenza tal-Qorti Ċivili Inferjuri tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta tal-11 ta' Awissu 1955,

li biha ġiet miċħuda t-talba; bl-ispejjeż mingħajr taxxa; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Il-konvenut ilu joqgħod fil-fond in kwistjoni mill-1946, u minn dak inhar sal-lum il-post qatt ma kien provvdut b' loki komodu. Il-konvenut kien talab lill-attur li jagħtieh dan il-fond għall-abitazzjoni tal-familja tiegħu, bi promessa li meta jkun jista' jħallsu tal-kera. Il-post ma kienx provdut b'loki komodu, iżda billi l-familja tal- konvenut ma kellhiex fejn toqgħod u kienet qegħda ġo "shelter", l-attur kien talab lill-Protection Officer biex ikellem lill-Awtorita' Sanitarja biex ma ssirx oġġezzjoni, u dak l-uffiċjal kien qallu li kollox sewwa. Wara li l-konvenut dam fil-post xi erbgħa snin, huwa beda jħallas il-kera ta' £16 fis-sena, u baqa' jħallas hekk sa dan l-aħħar, meta għamel talba quddiem il-Board li Jirregola l-Kera, u l-kera ġie ridott għal £10 fis-sena. Allura l-attur għamel din il-kawża, biex jannulla l-lokazzjoni, peress li hija kontra l-liġi la darba l-post ma fiehx loki komodu;

Illi l-attur qiegħed jiċċita a favur tiegħu s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina (Appell Inferjuri) in re "Naudi vs. Cassar", tal-21 ta' Ġunju 1950, Kollez. Vol. XXXIV-414. Iżda, bir-rispett kollu, din il-Qorti tħoss li ma għandhiex taqbel ma' dik id-deċiżjoni; għal dawn ir-raġunijiet:—

(a) Id-dispożizzjoni tal-art. 93 tal-Liġijiet tal-Pulizija, li taħtha bbażat ruħha dik il-Qorti Onorabbli, ma tannullax il-kuntratt tal-lokazzjoni, imma biss tgħid li ma jistax isir użu mill-post għall-abitazzjoni sakemm ma jkunx hemm loki komodu. Il-konvenut jista' liberament iżomm il-post u fl-intervall, sakemm ma hemmx loki, ma jabitax fih, u b'hekk ma jkun għamel xejn kontra l-liġi; u l-lokazzjoni tibqa' sħieħa;

(b) L-attur kera l-post għall-abitazzjoni, u għalhekk kellu l-obligu li jikkonsenja u jżomm il-post fi stat li wieħed jista' jagħmel minnu l-użu li għalieh ġie mikri. L-attur kellu dan l-obligu mhux biss minn natura tal-kuntratt skond l-art. 1628 tal-Kodiċi Ċivili, imma anki mill-Liġi Sanitarja, li fl-art. 85 (g) tal-Liġijiet tal-Pulizija, in armonija mal-eżi-

li biha ġiet mitħuda t-talba; bl-ispejjeż mingħajr taxxa; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Il-konvenut ilu joqgħod fil-fond in kwistjoni mill-1946, u minn dak inhar sal-lum il-post qatt ma kien provvdut b' loki komodu. Il-konvenut kien talab lill-attur li jagħtieh dan il-fond għall-abitazzjoni tal-familja tiegħu, bi promessa li meta jkun jista' jħallsu tal-kera. Il-post ma kienx provdut b'loki komodu, iżda billi l-familja tal- konvenut ma kellhiex fejn toqgħod u kienet qegħda ġo "shelter", l-attur kien talab lill-Protection Officer biex ikellem lill-Awtorita' Sanitarja biex ma ssirx oġġezzjoni, u dak l-uffiċjal kien qallu li kollox sewwa. Wara li l-konvenut dam fil-post xi erbgħa snin, huwa beda jħallas il-kera ta' £16 fis-sena, u baqa' jħallas hekk sa dan l-aħħar, meta għamel talba quddiem il-Board li Jirregola l-Kera, u l-kera ġie ridott għal £10 fis-sena. Allura l-attur għamel din il-kawża, biex jannulla l-lokazzjoni, peress li hija kontra l-liġi la darba l-post ma fihx loki komodu;

Illi l-attur qiegħed jiċċita a favur tiegħu s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell tal-Maestà Tagħha r-Reġina (Appell Inferjuri) in re "Naudi vs. Cassar", tal-21 ta' Ġunju 1950, Kollez. Vol. XXXIV-414. Iżda, bir-rispett kollu, din il-Qorti tħoss li ma għandhiex taqbel ma' dik id-deċiżjoni; għal dawn ir-raġunijiet:—

(a) Id-dispożizzjoni tal-art. 93 tal-Liġijiet tal-Pulizija, li taħtha bbażat ruħha dik il-Qorti Onorabbli, ma tannullax il-kuntratt tal-lokazzjoni, imma biss tgħid li ma jistax isir użu mill-post għall-abitazzjoni sakemm ma jkunx hemm loki komodu. Il-konvenut jista' liberament iżomm il-post u fl-intervall, sakemm ma hemmx loki, ma jabitax fih, u b'hekk ma jkun għamel xejn kontra l-liġi; u l-lokazzjoni tibqa' sħieħa;

(b) L-attur kera l-post għall-abitazzjoni, u għalhekk kellu l-obligu li jikkonsenja u jżomm il-post fi stat li wieħed jista' jagħmel minnu l-użu li għalieh ġie mikri. L-attur kellu dan l-obligu mhux biss minn natura tal-kuntratt skond l-art. 1628 tal-Kodiċi Ċivili, imma anki mill-Liġi Sanitarja, li fl-art. 85 (g) tal-Liġijiet tal-Pulizija, in armonija mal-eżi-

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-post ġie mikri espressament għall-abitazzjoni, u għalhekk l-oġġett tal-kuntratt kien post tal-abitazzjoni għall-abitazzjoni. Iżda, skond l-art 93 tal-Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija, ma jistax jiġi użat, u lanqas jista' jiġi mħolli li jintuża, post għall-abitazzjoni li ma jkunx provvdut b'loki regolari. Fil-każ in kwistjoni, il-post la kien fih u lanqas sallum ma fih loki regolari, u għalhekk il-post ġie mikri għal użu mhux permess mill-liġi, u l-oġġett tal-kuntratt lokatizju kien fond li skond il-liġi ma kienx abitabbli, u bħala tali ma setgħax ikun oġġett tal-kuntratt (art. 1028 Kod. Ċiv.). U ladarba huwa hekk, jonqos wieħed mir-rekwiżiti essenzjali għall-validità tal-kuntratt (art. 1007(c) Kod. Ċiv.); u għalhekk hija nulla l-lokazzjoni li saret favur il-konvenut; b'mod li l-konvenut ma jistax jippretendi li għandu titolu validu biex jokkupa l-fond;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' t-talbiet tal-attur, u tagħti lill-konvenut xahrejn żmien biex jiżgombra;

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jħallashom il-konvenut.