10 ta' Ottubru, 1960

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President;

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

Onor. Dr. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Kaptan Anthony Grech

versus

Salvatore Camilleri

Lokazzjoni — Ħanut — Logħob tal-Azzard.

Il-fatt li wieħed jippermetti li ħanut tax-xorb mikri għandu jiġi wżat għal skop illeċitu, bħal ma huwa l-logħob tal-azzard, jikkostitwixxi motiv għax-xoljiment tal-lokazzjoni ta' dak il-ħanut minħabba li l-inkwilin ikun naqas milli josserva l-obligazzjonijiet tiegħu ta' kerrej, billi jkun għamel mill-ħanut użu mhux konformi għad-destinazzjoni tiegħu.

Ma jiswa xejn lill-inkwilin il-fatt illi tkun ġiet konvenuta penali għall-każ li hu jitlef is-supplika tal-ħanut tax-xorb; għaliex ftehim simili ma jissost twix id-drittijiet tal-lokatur għan-nuqqas da parti tal-inkwilin fl-eżekuzzjoni tal-obligazzjonijiet tiegħu skond il-liġi bħala kerrej.

Hu veru li biex jingħata mill-Qorti x-xoljiment ta' lokazzjoni

jeħtieġ illi t-trasgressjoni da parti tal-kerrej tkun ta' ċerta gravità, u anki ta' ċerta frekwenza; imma l-logħob tal-azzard f'ħanut tax-xorb, aktar u aktar meta jkun frekwenti, huwa abbuż serju u gravi biżżejjed biex jiġġustifika l-Qorti li xxolji l-lokazzjoni.

Hu veru illi meta jiskadi t-terminu konvenzjonali tal-lokazzjoni, u din tiġi mġedda taċitament minn sena għal oħra, issir kull darba lokazzjoni ġdida; imma t-tiġdid li jkompli jsir minn sena għal oħra mhux ħlief kontinwazzjoni tal-lokazzjoni oriġinali; u għalhekk, għall-finijiet tax-xoljiment tal-lokazzjoni għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni mhux it-trasgressjonijiet li jkunu saru fl-aħħar sena tal-lokazzjoni li tkun korrenti, imma wkoll dawk li jkunu saru mill-bidu tal-lokazzjoni sa meta ssir it-talba tal-lokatur għax-xoljiment.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-attur, wara li ppremetta li hu jikri l-ħanut numru 27 Bridge Street, Mosta, għall-bejgħ tal-ispirti, u li l-istess konvenut uża jew ippermetta li jintuża l-istess fond għal finijiet illeċiti u illegali, peress li ħalla jintlagħab logħob tal-azzard, kif jiġi pruvat aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża; u li b'dan l-aġir huwa naqas mill-obligu tiegħu li juża l-ħanut lilu mikri "uti bonus pater familias"; talab li tiġi riżoluta l-lokazzjoni tal-ħanut numru 27 Bridge Street, Mosta, għar-raġunijiet fuq imsemmija; u li l-konvenut jiġi kundannat jiżgombra mill-istess ħanut fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa l-Qorti. Bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tas-7 ta' April 1960, li biha ġiet milqugħa t-talba tal-attur, bl-ispejjeż, u l-konvenut ġie mogħti xahar żmien biex jiżgombra; wara li kkunsidrat;

Fl-imsemmija relazzjoni tiegħu, il-perit ġudizzjarju ssottometta illi hu wasal għall-konklużjoni li t-talba tal-attur hi bażata fid-dritt u fil-fatt, għar-raġuni illi mill-

kumpless tal-provi li saru quddiemu jirriżulta li fil-ħanut fuq imsemmi sar logħob tal-azzard; mhux biss għal darbtejn fl-istess lejl tal-Milied tas-sena 1957, meta l-Pulizija għamlet inkursjoni u sabet li kien qiegħed isir logħob tal-kaxxa li fih kienu qegħdin jieħdu parti aktar minn għaxra minn nies imma f'diversi okkażjonijiet oħra, żgur għal ħames darbiet oħra, skond ix-xhieda ta' Carmelo Tanti; skond liema xhieda wkoll, il-ħanut kien jissemma bħala wieħed li fih kien isir il-logħob — dak li juri illi l-istess ħanut kien akkwista ċerta fama għal hekk, ċirkustanza li tirriżulta anki mix-xhieda tal-Ispettur Cini, li xehed li fih kienu jpoġġu ċerti tipi li kienu jagħtuh l-impressjoni li kienu nies li, jekk isibu l-okkażjoni li jilgħabu, jilgħabu; liema ċirkustanzi juru soddisfaċentement li kien sar użu mill-ħanut, da parti tal-konvenut, mhux ta' "buon padre di famiglia" — dak li jagħti lill-lokatur id-dritt li jitlob ix-xoljiment tal-lokazzjoni tal-istess ħanut;

Skond il-liġi, il-kerrej għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja u għall-użu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, għall-użu li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkustanzi; u l-kiri jista' jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kondizzjoni riżoluttiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obligazzjoni tagħha. billi l-Qorti tkun tista', basta li l-ħall tal-kuntratt ma jkunx ġie miftiehem espressament, tagħti lill-konvenut żmien moderat, skond iċ-ċirkustanzi, għall-eżekuzzjoni tal-obligazzjoni, kemm il-darba, iżda, dan ikun jista' jsir mingħajr ħsara tal-attur;

Il-fatti fuq indikati juru li l-konvenut ma għamelx mill-ħanut dak l-użu li jmissu għamel bħala missier tajjeb tal-familja; ukoll, u f'ċertu sens, użu ċertament mhux konformi għad-destinazzjoni mogħtija mil-liġi espressa jew taċita tal-kuntratt. Huwa, kwindi, naqas mill-obligazzjonijiet tiegħu; u hawn għandha l-bażi tagħha l-azzjoni tal-attur, lokatur tal-istess ħanut. U r-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni tiegħu għandha, fiċ-ċirkustanzi tal-każ, tiġi konċessa; għaliex inklelè l-attur jista' jsofri danni mhux faċilment riparabbli fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni, billi l-abbuż hu gravi u tali li jista' jikkontinwa jew jirripeti ruħu

fil-kors tal-lokazzjoni; u allura din għandha tiġi riżoluta, għaliex, jekk le, jista' jkun hemm il-ħsara tal-attur;

Hija ħaġa evidenti illi l-ftehim bejn il-partijiet ta' penali fil-każ ta' telf tas-supplika għall-fatt tal-konvenut ma jissostitwix id-drittijiet tal-attur għan-nuqqas da parti tal-konvenut tal-eżekuzzjoni tal-obligazzjonijiet tiegħu skond il-liġi bħala kerrej;

Rat in-nota tal-appell li biha l-konvenut appella minn dik is-sentenza, u l-petizzjoni li biha talab li tiġi revokata u tiġi miċħuda t-talba tal-attur; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

Omissis;

Ikkunsidrat;

L-ilment tal-appellant, kif dedott fil-petizzjoni, huwa illi hu ma kkommettiex nuqqasijiet gravi li minħabba fihom għandha tiġi riżoluta l-lokazzjoni;

Fil-fehma tal-Qorti, dan l-ilment ma hux fondat. L-ewwelnett, kuntrarjament għal dak li jirrileva l-appellant fil-petizzjoni, il-kumpless tal-provi juri illi l-logħob tal-azzard fil-ħanut in kwistjoni sar mhux biss darbtejn f'lejla waħda, iżda anki drabi oħra qabel, ċjoè almenu erbgħa jew ħames darbiet oħra fil-kors ta' xi erbgħa jew ħames snin, kif xehed Carmelo Tanti (fol. 43-44). It-tieninett, ukoll kuntrarjament għas-sottomissjoni tal-appellant, il-fatt depost mill-Ispettur Cini (li kien l-uffiċjal tal-Pulizija nkarigat mill-manteniment tal-bwon ordni fid-distrett), illi l-ħanut kien frekwentat minn nies li soltu jilgħabu, għandu l-importanza tiegħu. Dan il-fatt minnu nnifsu ma jippruvax direttament il-logħob attwali fil-ħanut, iżda jservi żgur bħala ndizju qawwi tal-abitwalità tal-logħob, u juri r-riputazzjoni li l-lokal kien qiegħed jakkwista;

Din il-Qorti taqbel illi, biex jingħata x-xoljiment tal-lokazzjoni, it-trasgressjoni tal-obligi tiegħu da parti tal-kerrej trid tkun ta' ċerta gravità, u anki ta' ċerta fre-

kwenza. Iżda tirritjeni, bħal ma rriteniet l-Ewwel Onorabbli Qorti, illi dawn il-kondizzjonijiet jirrikorru fil-każ preżenti. Il-logħob tal-azzard hu reat, apparti milli hu wkoll pjaga soċjali li ta' spiss iġġib konsegwenzi gravi lill-individwi u l-familji. Tinkoraġġieh jew tippermettieh f'ħanut mikri għandek hu għalhekk abbuz serju. Il-frekwenza, kif ġa ntqal, tirriżulta wkoll. Bil-ksur tal-obligi tiegħu l-konvenut ikkomprometta irrimedjabbilment il-kondotta ta' mart l-attur, kif ukoll il-fama tal-post;

Fit-trattazzjoni tal-appell quddiem din il-Qorti, l-avukat tal-appellant issolleva din il-kwistjoni:— Mill-provi jidher illi l-ħanut inkera lill-konvenut fl-1936 (fol. 36); il-kiri oriġinali sar bi skrittura privata għal erbgħa snin "di fermo" u erbgħa "di rispetto"; il-kera jitħallas bis-sena bil-quddiem (fol. 37); għalhekk, wara li spiċċa t-terminu konvenzjonali ta' tmien snin, il-kiri baqa' jiġġedded taċitament minn sena għal sena. Issa — u din hi l-kwistjoni mqajma mid-difensur tal-appellant — peress illi fil-każ preżenti l-attur qiegħed jitlob ix-xoljiment ta' terminu ta' rilokazzjoni taċita, it-talba trid tkun bażata fuq fatti li ġraw fil-kors ta' "dak" it-terminu. Għalhekk fattijiet li ġraw qabel April 1957 (meta bdiet is-sena ta' rilokazzjoni li kienet in korso meta saret iċ-ċitazzjoni) ma jistgħux jittieħdu in konsiderazzjoni;

L-appellant lanqas hawn ma għandu raġun. L-attur qiegħed jitlob ix-xoljiment mhux tat-terminu tar-rilokazzjoni korrenti, iżda tal-lokazzjoni. Għad li hu veru illi, meta skada t-terminu ta' tmien snin oriġinarjament espressament konvenut u l-lokazzjoni ġiet rinnovata taċitament, saret lokazzjoni ġdida (ara Appell "Ciantar vs. Attard Portughese", Vol. XXVI-I-199; Pacifici Mazzoni, Trattato della Locazione, Vol. IV, paġ. 303, § 205; Fadda, art. 1592, nri. 76, 89, 93, 98, 104, 110, 112), it-tiġdid minn sena għal sena li kompla jsir mill-1944 mhux ħlief "kontinwazzjoni ta' din il-lokazzjoni", fis-sens li dan hu kuntratt "habens tractum successivum". Għalhekk, dak kollu li ġara matul dan il-perijodu kollu mill-1944 l-hawn, u mhux biss dak li ġara matul is-sena korrenti, seta' jittieħed, kif ittieħed, f'konsiderazzjoni;

Għal dawn il-motivi, u għal dawk tal-Ewwel Onorabbli *Qorti, li huma adottati, din il-Qorti* tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-konvenut appellant.