14 ta' Novembru, 1953.

Imhallef:

L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Lilian Stilon *versus* Gio Maria Vella

Lokazzjoni — Prostituzzjoni — Żgumbrament — Art. 1659, 1643 u 1268 tal-Kap. 23, u Art. 12 tal-Kap. 102.

L-azzjoni tal-lokatur biex jiżgombra l-inkwilin li jkun għamel użu mill-fond għal skop ta' prostituzzjoni u skopijiet oħra immorali tista' tkun bażata mhux biss fuq il-liġi speċjali li hija ntiża għall-qirda tal-prostituzzjoni, imma anki fuq il-liġi ċivili ordinarja.

Biex jaġixxi taħt il-liġi speċjali, il-lokatur ma għandux bżonn jistenna l-intima tal-Kummissarju tal-Pulizija biex jiżgombra lill-inkwilin, imma jista' jieħu l-inizjattiva huwa stess; u taħt il-liġi ordinarja l-azzjoni hi bażata għaliex il-konduttur li jagħmel dan l-użu mill-fond ikun qed jonqos mill-obbligu tiegħu li juża l-fond bħala "bonus pater familias".

Biex din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata taħt il-liġi speċjali ma hemmx bżonn li l-użu immorali tal-fond ikun sar fi żmien attwali jew

reċenti, imma tista' tiġi eżerċitata anki iekk dak l-użu ma jkunx reċenti, sakemm l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta bil-preskrizzjoni ta' ħames snin, jew ma tkunx ġiet rinunzjata.

Il-Qorti, — Rat it-talba ta' l-attriċi għall-kundanna tal-konvenut li jiżgombra fi żmien qasir u perentorju mill-fond jew fondi numri 5 u 6 Salina Bay, limiti tan-Naxxar, magħrufa bħala Salina Bay Hotel, u dan billi huwa uża jew ippermetta li jintuża l-istess fond jew fondi għal finijiet immorali; bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti ta' l-4 ta' Awissu 1953, li biha t-talba ġiet miċħuda, bl-ispejjeż; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi qabel xejn jiġi rilevat illi l-kopja tas-sentenza eżibita ma tagħmel ebda prova, għaliex huwa prinċipju elementari illi l-ġudizzju ċivili huwa separat minn dak kriminali, u d-deċiżjoni tal-wieħed ma jistax ikollha influwenza fuq l-ieħor, sija l-għaliex f'wieħed jista' jkun hemm provi li ma jiġux prodotti fl-ieħor, tant għaliex il-finalitajiet tal-wieħed huma distinti minn dawk ta' l-ieħor, u l-prinċipji infurmaturi taż-żewġ ġudizzji huma differenti. U għalhekk l-unika ħaġa li tipprova dik is-sentenza huwa illi l-konvenut ġie kundannat ta' dak ir-reat fis-17 ta' Ġunju 1951, "sic et simpliciter";

Illi mix-xhieda ta' Giorgio Caruana jirriżulta soddisfaċentement illi l-fond kien jiġi wżat għal skopijiet immorali; u dan anki jirriżulta "per inferentiam" mix-xhieda ta' l-istess konvenut, għaliex meta nisa li huma notorjament.........;

Illi l-azzjoni odjerna hija bażata fuq l-art. 12 tal-Kap. 102 tal-Liġijiet ta' Malta, li jeleva għal reat il-fatt ta' sid li, wara li jiġi intimat bil-miktub mill-Kummissarju tal-Pulizija li fond qiegħed jiġi wżat għall-prostituzzjoni, ma jieħux il-passi neċessarji biex jiżgombra l-inkwilin;

Illi fil-każ in eżami, kif jirriżulta mill-verbal tal-10 ta' April 1953, l-attriċi ma kellha ebda intimazzjoni mill-Kummissarju, imma qiegħda taġixxi "marte proprio". Però ġie kemm il-darba rikonoxxut mill-Qrati Tagħna illi anki f'dawn il-każi, meta jirrikorru ċ-ċirkustanzi neċessarji, il-proprjetarju jista' jieħu l-inizjattiva huwa, u ma għandux bżonn li jis-

tenna l-intima tal-Kummissarju u jassoġġetta ruħu għall-perikolu li jiġi proċessat ta' reat kemm il-darba, fi żmien sitt ijiem mill-intima, huwa ma jiġborx il-provi kollha u jaġixxi kontra l-inkwilin;

Illi mill-provi rriżulta wkoll illi mill-ġurnata li tieħdu proċeduri kriminali kontra l-konvenut, dak il-fond ma ġiex iżjed użat għal dawn l-iskopijiet. Infatti dik Giorgia Caruana xehdet.............. Issa, il-konvenut ġie rinvijat quddiem il-Qorti Kriminali tal-Maġistrati biex jiġi proċessat b'nota ta' l-Attorney General tat-18 ta' April 1951, u għalhekk il-kumpilazzjoni li fiha xehdet Caruana kienet bilfors qabel dik iddata. Iċ-ċitazzjoni odjerna ġiet preżentata fit-3 ta' Gunju 1953, u għalhekk jiddixxendi illi, meta saret id-domanda, dan il-fond kien ilu għal iżjed minn sentejn ma jiġi wżat għal dawk l-iskopijiet;

Illi l-art. 12 fuq imsemmi jikkontempla l-każ li l-fond "is or are used for the purpose of prostitution". Għalhekk dan l-artikolu jikkontempla l-każ illi dan l-eżerċizzju ta' prostituzzjoni jkun "attwali", jew almenu fi żmien reċenti, u mhux meta l-post ikun ġie użat għal dawk l-iskopijiet żmien antecedenti abbastanza remot;

Illi f'dan is-sens kienet irriteniet din il-Qorti fl-10 ta' Marzu 1950 fil-kawża "Giovanni Schembri vs. Violet Marks", konfermata fl-Appell fil-21 ta' Gunju 1950; għaliex jekk tkun spiċċat ir-raġuni li għaliha l-liġi tagħti d-dritt, anzi timponi d-dover, lill-proprjetarju li jiżgombra l-inkwilin, jispiċċa wkoll l-istess dritt jew dover. U tabilħaqq, anki kieku wieħed kellu jeżamina l-iskop ta' dik id-dispożizzjoni, ma jistax ħlief jasal għall-istess konklużjoni. Infatti dik il-liġi għandha l-iskop li tikkumbatti u tisradika l-prostituzzjoni, u mhux li tiżgombra minn fond inkwilin li l-lum qiegħed juża l-fond għal skopijiet leċiti; u għalhekk, kieku l-liġi tippermetti f'dan il-każ l-iżgumbrament ta' l-inkwilin, tkun qiegħda tivvittimizza inkwilin li għal raġuni jew oħra beda jikkonduċi ħajja konformi għal-liġi, u ma kienet bl-ebda mod tikkontribwixxi għal l-iskop li tipprefiġġi, una volta li l-kawża ilha ma teżistix;

Illi l-attriċi xehdet li bija ddeċidiet li tagħmel il-kawża meta kien dieħel is-sajf li għadda, u tat l-inkariku allura lill-

avukat. Però, apparti li huwa fatt li d-domanda saret fit-3 ta' Gunju 1953, anki meta l-attriċi ddeċidiet li tiżgombra l-konvenut kien ilu aktar minn sena li dak il-fond ma kienx qiegħed jiġi aktar użat għal dawk l-iskopijiet, u għalhekk kienet ilha li spiċċat il-kawżali;

Illi l-fatt li l-konvenut kien moruż fil-kera, u li meta ħarġet iċ-ċitazzjoni, mar biex iħallas u l-attriċi ma aċċettatx il-kera, ma jistax ikollu influwenza fuq il-kawża; għaliex din hija imperniata fuq l-użu immorali tal-post, u mhux fuq morożità. Il-fatt li l-attriċi ma aċċettatx il-kera, imbagħad, ma setax jikkonferilha drittijiet li ma kellhiex, li ċjoè tiżgombra lill-konvenut minħabba l-użu immorali tal-fond, ladarba dak l-użu ma kienx jeżisti "actu", u lanqas f'perijodu "reċenti";

Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attriċi appellat lil din il-Qorti, u talbet li tiġi revokata d-deċiżjoni fuq imsemmija u li tiġi akkolta t-talba tagħha, bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi mid-dokument fol. 4 jirriżulta illi fis-27 ta' Gunju 1951, il-konvenut ġie misjub ħati talli ħalla u ppermetta li mil-ħwkanda tiegħu jsir użu għal skop ta' prostituzzjoni jew skopi oħra immorali. Mix-xhieda ta' Giorgia Caruana f'din il-kawża jirriżulta wkoll għas-sodisfazzjon tal-Qorti li l-fond imsemmi fl-avviż kien jiġi wżat għall-iskop fuq imsemmi. Tant jista' jiġi wkoll deżunt mix-xhieda ta' l-istess konvenut;

Illi l-Ewwel Qorti eskludiet l-attriċi mill-istanza tagħha għaliex irriteniet li, peress li, meta saret din il-kawża, il-fond *kien ilu ma jiġi wżat għal dawk l-iskopijiet għal iżjed minn* sentejn, għalhekk, peress li l-użu ma kienx fi żmien attwali jew almenu reċenti, imma fi żmien anteċedenti abbastanza remot, ma kienx hemm il-jedd ta' l-azzjoni;

Illi l-Ewwel Qorti ċċitat bħala preċedent is-sentenza tagħha tal-10 ta' Marzu 1950 "Schembri vs. Marks", konfermata minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-21 ta' Gunju 1950. *Għandu jiġi notat li l-esklużjoni ta' l-istanza ma kie*netx bażata fuq xi terminu preskrizzjonali, iżda biss fuq il-prinċipju sanċit *minn dik is-sentenza* li l-azzjoni ma tistax

tiġi eżerċitata meta l-użu ma jkunx attwali jew reċenti;

Ikkunsidrat;

Illi azzjoni simili tista' tkun bażata mhux biss fuq l-artikolu 12 tal-Kap. 102 Edizzjoni Riveduta, imma anki fuq l-art. 1659 (patt kommissorju taċitu) kombinat ma' l-art. 1643 tal-Kap. 23 Edizzjoni Riveduta. In kwantu għall-Kap. 102, verament il-liġi tipprospetta l-każ ta' meta s-sid ikun irċieva intima mill-Kummissarju tal-Pulizija; iżda, kif sewwa ġie ritenut, ma jistax jiġi dubitat li s-sid jista', f'kontinġenzi simili, jieħu hu stess l-inizjativa, mingħajr ma jeħtieġ li jistenna l-intima tal-Kummissarju; tant biex ma jesponix ruħu għall-possibilità ta' suspett li hu qiegħed jittollera l-eżerċizzju tal-prostituzzjoni fi ħwejġu, kemm ukoll biex ma jinkorrix ir-riskju li jkollu jipproċedi fit-terminu ta' sitt ijiem imsemmi minn dik il-liġi fl-artikolu ċitat bla ma jkollu għad-dispożizzjoni tiegħu l-provi meħtieġa. In kwantu għad-dispożizzjonijiet ċitati tal-Kodiċi Ċivili, ġie ritenut mid-dottrina u l-ġurisprudenza estera, in bażi għal dispożizzjonijiet analogi għal dawk tal-Kodiċi Malti, li l-konduttur li jippermetti dan l-użu tal-fond ikun qiegħed jonqos mill-obligu tiegħu legali li juża l-fond bħala "bonus pater familias". Hekk il-Baudry-Lacantinerie jgħid (Locaz. Vol. I, para. 714-719, paġ. 424 et seq.) :— "Il conduttore non può esercitare nell'immobile una professione il cui esercizio.................. attiri sull'immobile una spiacevole fama..............". U aktar 'il-quddiem igħid :— "......... il fatto di introdurre nell'immobile le donne di cattiva vita può cagionare la risoluzione della locazione";

Illi din il-Qorti, kif presjeduta, ma taqbelx mal-prinċipju fuq imsemmi li l-azzjoni għar-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni ma tistax tiġi esperita jekk l-użu immorali ma jkunx sar fi żmien attwali jew reċenti. L-Imħallef sedenti jidhirlu li l-prinċipju li għandu jirregola l-materja hu dak li, biex azzjoni ma tistax tiġi esperita minħabba li jkun għadda ż-żmien, jeħtieġ li tkun kolpita b'terminu preskrizzjonali. Altrimenti jiġi millġudikant introdott fattur ta' dekadenza li fil-liġi ma hemmx. Infatti l-leġislatur, fl-art. 2212 (2) Kap. 23, a propożitu tal-preskrizzjoni estintiva, igħid li l-preskrizzjoni hija wkoll mezz

biex wieħed jeħles minn azzjoni meta l-kreditur ma jkunx eżerċita l-jedd tiegħu għaż-żmien li trid il-liġi;

Il-Maġistrat deċidenti in prima istanza osserva, in sostenn tal-prinċipju minnu pronunzjat, li fl-art. 12 Kap. 102 jintużaw il-kliem "that a house or other premises............. is or are used..............." Issa, apparti li l-azzjoni ssib il-bażi tagħha anki fuq id-dispożizzjonijiet ċitati tal-Kodiċi Ċivili, li għalihom din l-osservazzjoni ma tattaljax ruħha, għandu jiġi kunsidrat li fil-kontest ta' l-art. 12 tal-Kap. 102 bilfors kellha tiġi wżata dik il-lokuzzjoni, għaliex, "bħala miżura tal-Pulizija", hu raġjonevolment suppost li, malli l-Kummissarju jsir *jaf li l-fond qed jiġi wżat għal dak l-iskop, javża lis-sid*, u kwindi kien naturali illi l-leġislatur juża f'dak il-kontest it-temp preżenti. Dan apparti wkoll ir-rifless l-ieħor li fit-terminoloġija tal-Kodiċi Kriminali ma hux per regola wżat it-temp passat, iżda l-preżenti, jew almenu l-futur;

Lanqas tidher konvinċenti r-raġuni l-oħra mogħtija mill-*Maġistrat li, ladarba l-liġi qiegħda biex tisradika l-prostituzzjoni*, għalhekk ma jiġix milħuq dan l-iskop, anzi tkun vittimizzazzjoni tal-kondutt ur, jekk hu jiġi żgumbrat għall-użu ħażin tal-ħaġa fl-imgħoddi. Apparti, darb'oħra, li din ir-raġuni ma tolqotx id-dispożizzjonijiet ċivili, li fuqhom tista' tkun ukoll bażata l-azzjoni, u li għandhom il-fondament tagħhom *fl-użu tal-fond mhux skond il-kriterju tal-"bonus pater familias"*, għandu jiġi kunsidrat illi l-iskop tal-liġi speċjali (Kap. 102) jintlaħaq ugwalment, meta l-kondutt ur jaf li, jekk juża jew ikun uża l-fond b'dak il-mod, jista' jkun passibili ta' azzjoni ta' xjoljiment tal-lokazzjoni sakemm dik l-azzjoni ma hijiex preskritta mil-liġi;

Lanqas hu l-każ li wieħed igħid li kien hemm xi rinunzja ta' l-azzjoni; għaliex, apparti l-fatt, li hu dubbju, jekk jistax ikun hemm adeżjoni taċita għal fatt immorali, hu ċert li l-attriċi jew l-awtur tagħha qatt ma rċevew kera wara li seta' kien magħruf minnhom li l-fond kien qed jiġi hekk użat;

Illi, għalhekk, wieħed għandu jara biss kienx hemm il-preskrizzjoni. Issa, l-aktar li jista' jingħad hu li r-riżoluzzjoni, li hi ekwiparabili għar-rexissjoni (salvi effetti partikulari minħabba li l-kuntratt tal-lokazzjoni hu "contratto successi-

vo'') — ara Baudry, loc. cit., pag. 822 et seq., kif ukoll pag. 840, para. 1391) — taqa' taħt l-art. 1268 Kap. 23, li jistitwixxi t-terminu preskrizzjonali ta' ħames snin; terminu li f'dan il-każ ma għaddiex;

Illi konsegwentement din il-Qorti hi ta' fehma li l-istanza hi bażata;

Kwantu għall-ispejjeż;

Din il-Qorti jidhrilha li jistħoqq temperament, peress li kien hemm favur it-teżi tal-konvenut is-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta, fuq ċitata, u f'każ simili dejjem sar temperament;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Din il-Qorti tiddeċidi;

Billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' l-istanza kontenuta fl-avviż, u tagħti lill-konvenut għall-finijiet ta' l-iżgumbrament it-terminu ta' xahrejn mil-lum;

L-ispejjeż jibqgħu bla taxxa, tant ta' l-ewwel kemm tat-tieni istanza. *Id-dritt tar-Reġistru, però, jitħallas mill-konvenut.*