3 ta' Diċembru, 1954.

Imħallfin :

Is-S.T.O. Sir L.A. Camilleri, LL.D., *President;*
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., LL.D.
Chev. Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Joseph Holland ne. et. *versus* Joseph La Rosa et.

Lokazzjoni — Kondizzjoni riżolutiva — Kuntratt u Obligazzjoni Kummerċjali — Purgazzjoni tal-Mora — Art. 111 u 1669 tal-Kodiċi Civili — Art. 121 tal-Kodiċi tal-Kummerċ — Art. 8 ta' l-Att XIV ta' l-1933.

L-innovazzjoni introdotta bl-art. 8 ta' l-Att XIV ta' l-1933, li biha giet imneħħija l-fakoltà tal-Qorti li tagħti żmien għall-purgazzjoni tal-mora fil-każ ta' obligazzjonijiet u kuntratti kummerċjali, ma tapplikax għall-fakoltà tal-Qorti li tagħti l-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora anki fil-kuntratti ta' lokazzjoni.

Għaldaqstant il-Qorti, fil-każ ta' ksur ta' pattijiet lokatizji, tista' takkorda l-purgazzjoni tal-mora lill-kerrej, purke jirrikorru r-rekwiżiti meħtieġa biex tista' tiġi eżerċitata dik il-fakoltà, jiġifieri illi r-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni ma tkunx giet stipulata "expressis verbis"; u illi ma jkunx hemm preġudizzju għal-lokatur.

Il-Qorti. — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kummerċ, li bih l-atturi, wara li ppremettew illi bi skrittura privata in data 2 ta' Ġunju 1937, l-attur Holland kera lil Salvatore La Rosa de Cristofaro, awtur tal-konvenut, il-ħanut li qiegħed f'Tas-Sliema, Triq it-Torri, numru 38, bil-kera ta' £24 fis-sena kwantu għall-ewwel sena, bit-£30 fis-sena kwantu għat-tieni u għat-tielet sena, u għaż-żmien ulterjuri bil-kera ta' £30 fis-sena, li jitħallsu bix-xahar bil-quddiem, għaż-żmien ta' erba' snin di fermo u erba' snin di rispetto li jibda mill-ewwel ta' Ġunju 1937, u bil-kondizzjoni li, fil-każ illi l-istess Salvatore La Rosa de Cristofaro jwelli l-imsemmi ħanut jew jissullokah, jew iċedi l-affitt tiegħu, bi prezz jew b'taħt xull żmien matul l-erba' snin di rispetto, l-istess La Rosa de Cristofaro jħallas lill-attur Holland perċentwali ta' l-10% fuq il-prezz, rigal, jew ammont a' differenza in più bejn il-kera li jħallas l-istess La Rosa de Cristofaro u l-ammont li jirċievi għas-snin li dan jibqa' jinkassa din id-differenza in più; u illi l-imsemmi Salvatore La

Rosa de Cristofaro, jew l-aventi kawża tiegħu, wellew, issullokaw u ċedew l-imsemmi ħanut lil terzi persuni wara l-ewwel ta' Ġunju 1941, mingħajr ma qatt ħallsu lill-attur Holland il-perċentwali fuq riferita fuq il-prezz, rigal, jew ammont tad-differenza in pjù bejn il-kera li jitħallas lill-istess attur u l-ammont illi l-imsemmi Salvatore La Rosa de Cristofaro, jew l-aventi kawża tiegħu, irċevew di pjù, kif kienu obbligati jagħmlu skond il-kuntratt ta' lokazzjoni fuq imsemmi: u dana nonostante li l-konvenut ġie msejjaħ biex jagħmel hekk b'ittra uffiċjali tas-17 ta' Lulju 1949; u illi l-konvenut, jew l-awturi tiegħu, naqsu b'hekk li jadempixxu l-obligazzjoni tagħhom skond il-kuntratt fuq imsemmi; talbu li jiġi dikjarat u deċiż illi l-istess konvenut, jew l-awturi tiegħu, issublokaw, jew ċedew il-ħanut fuq imsemmi, mingħajr ma ħallsu l-perċentwali tal-għaxra fil-mija (10%) fuq il-prezz, rigal, jew ammont tad-differenza in pjù bejn il-kera li huma ħallsu u l-ammont li rċevew in pjù; li tiġi dikjarata xjolta u rIżolta l-lokazzjoni fuq imsemmija bejn il-kontendenti; u li jiġi prefiss terminu qasir u perentorju li fih il-konvenut, jew l-aventi kawża minnu, jiżgumbraw il-fond fuq imsemmi. Salva kull azzjoni għad-danni; bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-17 ta' Lulju 1949;

Ra s-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fit-30 ta' April 1954, li biha ġie deċiż adeżivament għall-istanza, bl-ispejjeż kontra l-konvenut, u ġie prefiss lill-istess konvenut u lill-kjamat fil-kawża xahar żmien mill-jum tas-sentenza sabiex jiżgumbraw il-fond u jikkonsenjaw il-muftieħ tiegħu lill-attur; wara li kkunsidrat:

Illi mid-dokument fol. 6 (tergo) tal-proċess jirriżulta l-patt bejn l-attur Holland u bejn l-imsemmi Salvatore La Rosa de Cristofaro, li cjoè, fil-każ li dan La Rosa de Cristofaro jwelli l-ħanut hlu mikri, jew jissullokah, jew iċedi l-affitt tiegħu, bi prezz jew b'tant kull żmien, l-istess La Rosa de Cristofaro jobbliga ruħu li jħallas lill-imsemmi Holland, lokatur, li jaċċetta, il-perċentwali tal għaxra fil-mija (10%) fuq il-prezz, rigal, jew fuq l-ammont tad-differenza in pjù bejn il-kera li jħallas l-istess La Rosa de Cristofaro u l-ammont li jirċievi għas-snin li dan jibqa' jinkassa din id-diffe-

renza in pjù, b'dan, però, li dan l-obligu l-imsemmi La Rosa de Cristofaro qiegħed jassumih fi kaž biss li hu jiġi bież iwelli, jissulloka, jew iċedi matul l-erba' snin di rispetto'';

Illi mix-xhieda ta' l-attur Holland (fol. 15 tergo) u minn dik ta' Henry Agius (fol. 26) u ta' Carmelo Zammit La Rosa (fol. 26 tergo), u mid-dokument fil-fol. 18 tal-proċess, jirriżulta li l-ħanut ġie, waqt l-erba' snin di rispetto, issubaffittat almenu sitt darbiet, lil Angelo Incorvaja, lil Anthony Zammit La Rosa, u fl-aħħarnett minn dan Zammit La Rosa lill-kjamat fil-kawża Anthony Cassar, b'kera aktar għoli minn dak pattwit fil-lokazzjoni bejn l-attur Holland u l-imsemmi Salvatore La Rosa de Cristofaro;

Illi bl-ammissjoni tal-konvenut (fol. 25) jirriżulta li qatt ma tħallset lill-attur il-perċentwali fuq imsemmija tal-għaxra fil-mija (10%) fuq l-ammont tal-kera fl-imsemmija każijiet ta' sullokazzjoni tal-fond;

Illi l-kondizzjoni riżolutiva taċita msemmija fl-art. 1111 tal-Kodiċi Ċivili, f'kuntratti kummerċjali, tħoll il-kuntratt "ipso jure", u l-Qorti ma tistax tagħti żmien lil konvenut sabiex jiġi meħlus mill-mora (art. 121 Kodiċi Kummerċjali);

Ra fil-fol. 40 in-nota ta' l-appell tal-konvenut Joseph La Rosa u ta' l-imsejjaħ fil-kawża Anthony Cassar;

Rat il-petizzjoni ta' l-imsemmi Anthony Cassar, li talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi l-attur jiġi miċħud mid-domandi, bl-ispejjeż, u fl-agħar kaž, talab li jiġi lilu mogħti l-benefiċċju ta' l-art. 1659 tal-Kodiċi Ċivili; salvi d-drittijiet tiegħu ta' rivalsa kontra l-awtur tiegħu; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur;

Ra il-petizzjoni tal-konvenut Joseph La Rosa, li talab li l-imsemmija sentenza tiġi revokata, billi jiġu respinti d-domandi ta' l-attur; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi, kif jidher mid-dokument eżibit fil-fol. 6 tal-proċess, l-attur Joseph Holland kera lil Salvatore La Rosa de Cristofaro l-ħanut imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni għal erba' snin di fermo u erba' snin di rispetto mill-1 ta' Ġunju 1937. Fos-

il-pattijiet ta' dik il-lokazzjoni kien hemm dak li l-imsemmi *La Rosa de Cristofaro* kien jista' jissulloka l-fond jew iċedi l-affitt tiegħu, b'dan, però, li jekk dik is-sullokazzjoni jew ċessjoni jsiru matul l-erba' snin di rispetto, l-istess La Rosa de Cristofaro obbliga ruħu li jħallas lil-lokatur il-perċentwali tal-għaxra fil-mija fuq il-prezz, rigal, jew fuq l-*ammont tad-differenza in pjù bejn il-kera* kif stipulat f'dik l-iskrittura tal-lokazzjoni u l-ammont li La Rosa de Cristofaro jirċievi in pjù, għaż-żmien li jibqa' jinkassa dik id-*differenza*;

Il-konvenut Joseph La Rosa, fin-nota ta' l-eċċezzjoni tiegħu (fol. 9), ammetta li għandu jagħti lill-attur l-għaxra fil-mija fl-ammont *tad-differenza in pjù* bejn il-kera li huwa jħallas u dak li qiegħed jirċievi; u ammissjoni analoga tinsab riportata fil-verbal tenut mill-Ewwel Qorti fil-5 ta' Marzu *1954 (fol. 25)*. *Miż-żewġ* ammissjonijiet fuq indikati jidher li l-appellant Joseph La Rosa, bħala aventi kawża minn missieru Salvatore La Rosa de *Cristofaro*, naqas għal fuq imsemmi obbligu assunt bl-iskrittura fuq ċitata, billi vverifikaw ruħhom il-kondizzjonijiet għall-ħlas tal-perċentwali konvenuta. *Konsegwentement* l-*ewwel* talba kontenuta fl-att taċ-ċitazzjoni tidher ġustifikata;

Ikkunsidrat;

Illi bit-tieni talba tagħhom l-atturi qegħdin jinsistu għax-xoljiment u riżoluzzjoni tal-lokazzjoni fuq imsemmija, stipulata bejn l-attur *Joseph Holland* u Salvatore La Rosa de Cristofaro bl-iskrittura eżibita fil-fol. 6 tal-proċess. Dik it-talba tinsab bażata fuq id-dispożizzjoni ta' l-art. 1111 tal-Kodiċi *Civili, fejn jinsab stabbilit* li "il-*kondizzjoni riżolutiva* tingħadd dejjem bħala li ġiet magħmula fil-kuntratti bilaterali, għall-każ li waħda mill-partijiet tonqos għall-obbligazzjoni tagħha; iżda. f'dan il-każ, il-kuntratt ma jinħallx "ipso jure", u l-Qorti tista', skond iċ-ċirkustanzi, tagħti żmien xieraq *lill-konvenut*, *bla ħsara* ta' kull dispożizzjoni oħra talliġi dwar il-kuntratt tal-bejgħ";

L-Ewwel Qorti rriteniet li fil-każ in eżami d-dilazzjoni *għall-purgazzjoni tal-mora* ma tistax tiġi akkordata, minħabba d-dispożizzjoni ta' l-art. 121 tal-Kodiċi Kummerċjali, li tgħid li fil-kuntratti kummerċjali l-kondizzjoni riżolutiva taċita

imsemmija fl-art. 1111 tal-Kodići Ċivili tholl il-kuntratt "ipso jure", u l-Qorti ma tistax taghti żmien lill-konvenut sabiex jiġi meħlus mill-mora. Iżda l-appellanti jsostnu li dak il-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora jista' jiġi lilhom akkordat in forza tat-tieni paragrafu ta' l-art. 1659 tal-Kodići Ċivili, li jagħti lill-Qorti dik il-fakoltà meta r-riżoluzzjoni tal-kuntratt tal-kera ma tkunx espressament konvenuta, u meta ċ-ċirkustanzi jkunu favorevoli, basta ma jkunx hemm ħsara għall-attur;

Ikkunsidrat:

Illi l-imsemmija dispożizzjoni ta' l-art 121 tal-Kodići Kummerċjali ġiet introdotta bl-art. 8 ta' l-At. nru. XIV ta' l-1933, u biha ġiet imneħħija l-fakoltà tal-Qorti li tagħti żmien għall-purgazzjoni tal-mora fil-każ kontemplat mill-imsemmi artikolu 1111 tal-Kodići Ċivili meta si tratta ta' obligazzjonijiet kummerċjali. Dina l-innovazzjoni ġiet magħmula għaliex, kif fisser il-promotur tal-liġi meta kienet tinsab quddiem l-Assemblea Leġislativa fl-istadju tal-Kumitat, "nei debiti commerciali si vuole assicurare che la scadenza sia una vera e propria scadenza improrogabile, perchè ogni creditore che sa che nel tale giorno deve ricevere denaro, avrà fatto assegnamento su quel denaro come se fosse stato effettivamente incassato, e avrà fatto tutte le sue contestazioni in base a quel presupposto. Se si desse l'agio al tribunale di dire 'lo prorogo ad un altro giorno', si farebbe sì un atto di pietà verso il debitore, ma sarà un inconveniente per il creditore" (Parliamentary Debates, Official Report, Vol. 21, Pag. 738, col. 2a);

Ikkunsidrat:

Illi l-imsemmija dispożizzjoni ta' l-art. 1111 tal-Kodići Ċivili hija ta' natura ġenerali, applikabili għall-kuntratti bilaterali, mentri fl-istess Kodići tinsab dispożizzjoni oħra ta' natura speċjali, applikabili għall-kuntratti ta' lokazzjoni (art. 1659 (2) fuq ċitat). Il-fatt li bid-dispożizzjoni ġdida ta' l-art. 121 tal-Kodići Kummerċjali ġiet imneħħija lill-Qorti l-fakoltà li fil-kuntratti kummerċjali takkorda l-purgazzjoni tal-mora fil-każ kontemplat mill-art. 1111 tal-Kodići Ċivili ma jġibx bħala konsegwenza li b'dik l-istess dispożizzjoni ġiet

ukoll imnehhija l-fakoltà prevista fit-tieni paragrafu ta' l-imsemmi art. 1659; u dan tant ghaliex il-leġislatur "ubi voluit dixit", u ma kkomprendiex ma' l-art. 1111 l-art. 1659 fid-dispożizzjoni ta' l-art. 121 tal-Kodiċi Kummerċjali, kemm ghaliex huwa magħruf u paċifiku li fil-konkors ta' żewġ dispożizzjonijiet, a' natura ġenerali l-waħda u ta' natura speċjali l-oħra, għandha tipprevali din ta' l-aħħar;

Ir-Ricci (Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile, Vol. 1, Parte Prima, pag. 34, para. 20), għad-domanda jekk "la legge generale posteriore abroga la legge precedente speciale", jirrispondi hekk:— "Se la legge precedente non regolava l'*intiera materia*, ma era speciale, non può ritenersi abrogata dalla legge generale posteriore". Ta' l-istess opinjoni huwa l-Pacifici Mazzoni (Istituzioni, Vol. I, pag. 54 ediz. 1903). U l-Cassazione ta' Firenze (6 agosto 1866, Bartolini, Bardelli-Arcispedale di Santa Maria Nuova) sostniet li "la legge generale posteriore non può ritenersi abolitiva della legge speciale precedente se non quando ella proclami questa abolizione, o quando essa stessa contempli espressamente quegli identici casi che diversamente erano regolati dalla legge speciale precedente" (Coen, Repertorio, voce "Leggi, Decreti e Regolamenti", para. 231);

Ikkunsidrat;

Illi, stabbilit li l-fakoltà mogħtija lill-Qorti bit-tieni paragrafu ta' l-art. 1659 tal-Kodiċi Civili ma ġietx imneħħija bid-dispożizzjoni ta' l-art. 121 tal-Kodiċi tal-Kummerċ, u ladarba l-appellanti qegħdin jitolbu li dik il-fakoltà tiġi f'dan il-każ eżerċitata, hemm bżonn li jiġi eżaminat jekk jikkonkorrux il-kondizzjonijiet rikjesti għall-eżerċizzju tagħha. Mill-iskrittura tal-lokazzjoni, eżibita fil-fol. 6 tal-proċess, jidher li r-riżoluzzjoni tal-kuntratt ma ġietx "expressis verbis" stipolata; u meħudin in konsiderazzjoni ċ-ċirkustanzi kollha tal-każ, il-Qorti jidhrilha li jikkonkorru motivi sufficjenti, fissens mitlub mill-imsemmija dispożizzjoni ta' l-art. 1659 (2), għall-eżerċizzju tal-fakoltà hemm kontemplata;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tirrespinġi l-appell kwantu għall-ewwel domanda miġjuba bl-att taċ-ċitazzjoni, li biha ġie mitlub li jiġi dikjarat

u deċiż li l-konvenut, jew l-awturi tiegħu, issublokaw jew ċedew il-ħanut fuq imsemmi mingħajr ma ħallsu l-perċentwali tal-għaxra fil-mija (10%) fuq il-prezz, rigal, jew ammont tad-differenza in pjù bejn il-kera li huma ħallsu u l-ammont li rċevew in pjù; u tikkonferma fuq dik l-ewwel domanda s-sentenza appellata, anki għar-rigward tal-kap ta' l-ispejjeż relativi. L-ispejjeż relativi ta' dina l-istanza jitħallsu miż-żewġ appellanti fi kwoti ugwali;

Tilqa' l-appell tal-konvenut La Rosa u ta' l-imsejjaħ fil-kawża Cassar kwantu għad-domandi l-oħra kontenuti fl-att taċ-ċitazzjoni, iżda biss fis-sens li dawn id-domandi għandhom jibqgħu kif ġew deċiżi mill-Ewwel Qorti, fil-meritu u fil-kap ta' l-ispejjeż, fil-każ biss li l-appellanti, fi żmien ħmistax-il ġurnata minn meta jiġu interpellati b'ittra uffiċjali, ma jkunux ħallsu lill-atturi l-ammont li għandhom jieħdu in bażi għall-imsemmija dikjarazzjoni kontenuta fil-fuq riportata l-ewwel talba ta' l-att taċ-ċitazzjoni. Fil-każ li jsir dan il-ħlas, l-ispejjeż relativi ta' l-ewwel istanza jitħallsu kollha mill-konvenut La Rosa, u dawk taż-żewġ appelli f'din l-istanza jibqgħu bla taxxa, bid-dritt tar-Registru bin-nofs bejn l-atturi u l-konvenut La Rosa;

U biss fis-sens fuq imsemmi rriformat is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà Tagħha r-Reġina fit-30 ta' April 1954; b'dana li, fil-każ ta' nuqqas tal-ħlas kif fuq ordnat, it-terminu ta' xahar impost b'dik is-sentenza għandu jibda jgħaddi mill-iskadenza tal-ħmistax-il ġurnata kif fuq prefissi għall-effettwazzjoni ta' dak il-ħlas.