20 ta' Ottubru, 1956

Imħallef:

Chev. Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Paolo Farrugia *versus* Angelo Tonna

Lokazzjoni — Obligazzjoni Illeċita — Nullità — "Lavatory" — Art. 1030 tal-Kodiċi Ċivili

Lokazzjoni ta' fond għall-abitazzjoni li ma jkunx provvdut b' "lavatory", meta ma hemmx ebda ftehim kontestwali li s-sid jew il-kerrej għandu jipprovdi dak il-"lavatory", hija illeċita; għax hija kontra liġi sanitarja, li ma tistgħax tiġi derogata mill-partijiet mħabba li hija ta' interess publiku. U obligazzjoni illeċita ma għandhiex effett. Għalhekk dik il-lokazzjoni hija nulla.

Il-fatt li l-Awtorità Sanitarja ma tkunx ipproċediet ma jbiddelx l-aspett ġuridiku; għax l-illiċeità tal-lokazzjoni tibqa' l-istess, u l-Qorti ma tistgħax tissanzjona l-permanenza ta' stat kontravvenzjonali sempliċement għaliex ikun għadu ma ġiex skopert.

Langas ma jista' l-lokatur jiġi kostrett jibni dak il-"lavatory"; għaliex, bħala lokatur, hu mhux tenut, fin-nuqqas ta' patt espress, jimmiljora l-istat li fih kien il-fond meta saret il-kirja, iżda biss li jżomm il-fond fl-istat li kien allura.

Għaldaqstant lokazzjoni ta' fond għall-abitazzjoni mingħajr "lavatory" mhix sostenibbli, għax nulla "ab initio".

Il-Qorti; — Rat id-domanda tal-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta għall-kundanna tal-konvenut li jiżgombra mill-fond 7 Hussar Lane, Żurrieq, lilu mikri, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu fissat mill-Qorti, stante li ma għandux il-kumditajiet sanitarji; bl ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra interpellatorja;

Rat l-eċċezzjoni tal-konvenut illi huwa kera d-dar għall-abitazzjoni;

Rat il-verbal tat-23 ta' Awissu 1956, fejn il-partijiet jaqblu fuq il-fattijiet a bażi ta' din l-azzjoni;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-28 ta' Awissu 1956, li biha "rebus sic stantibus" irrespinġiet it-talba, bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Illi l-attur xtara l-fond "de quo" meta kien ilu mikri lill-konvenut, u kien jaf li dan jabita fih. Meta l-konvenut kera dan il-fond għall-abitazzjoni, ma kienx fih loki, kif ma għandux il-lum. "Ex admissis", ma saret ebda kawża kontra l-attur minħabba din il-mankanza, u anqas ġie b'xi mod interpellat biex jieħu xi passi;

Illi l-attur, meta xtara l-fond, daħal fl-istess obligi tal-awtur tiegħu di fronte għall-konvenut, fosthom dak li jmantnieħ fid-dgawdlja tal-fond skond ma kien krielu, ċjoè għall-abitazzjoni;

Illi, kieku l-attur jinsab intimat biex ma jħallix li dan il-fond jiġi użat għall-abitazzjoni, allura "vi majore" kien ikun impossibbli għalieħ jadempixxi l-obligu prinċipali di fronte għall-konvenut. Però, sakemm huwa possibbli għalieħ jottempera dan l-obligu, ma jistax jeżimi ruħu minn dan l-obligu; għaliex meta l-awtur tiegħu kera lill-konvenut, kien jaf, jew kien imissu jkun jaf, b'dak l-istat ta' fatt, u b'dan kollu kera lill-konvenut; u jekk minn banda l-waħda ma jistax jiġi obligat jagħmel loki li ma kienx jeżisti meta kera, jekk l-Awtorità Sanitarja tirrikjedi dan il-loki, minn naħa l-oħra għandu, sakemm possibbli, imantni lill-konvenut fid-dgawdija tal-fond, u mhux iġib il-quddiem fatt tiegħu proprju biex jeżimi ruħu minn dan l-obligu u jitlob riżoluzzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni "in corso";

Rat iċ-ċitazzjoni tal-attur, li biha talab ir-revoka tas-sentenza appellata u li tiġi akkolta l-istanza; bl-ispejjeż;

Omissis;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat;

"Ex admissis", il-lokazzjoni "de qua" kienet illeċita, għaliex kienet kontra l-liġi, peress li ma setgħax jinkera fond għall-abitazzjoni meta dan il-fond ma kellux "lavatory", u meta ma kien hemm ebda ftehim kontestwali li s-sid jew il-kerrej kellu jipprovdi l-"lavatory". Dippjù, il-liġi li kontra tagħha saret il-lokazzjoni ma kienetx liġi li l-partijiet setgħu jidderogaw għaliha, peress li kienet liġi sanitarja, ta' interess publiku;

B'liġi — art. 1030 Kap. 23 Ediz. Riv. — l-obligazzjoni illeċita ma għandhiex effett;

Il-fatt li l-Awtorità Sanitarja sal-lum għad ma pproċedietx ma jbiddelx l-aspett ġuridiku, għaliex l-istess tibqa' l-illiċeità tal-lokazzjoni; u l-Qorti ma tistax tissanzjona l-permanenza ta' stat kontravvenzjonali, sempliċement għaliex għad ma ġiex skopert;

Ċertament, l-attur ma jistax jiġi kostrett jibni "lavatory"; għaliex, bħala lokatur, hu mhux tenut, f'nuqqas ta' patt espress, jimmiljora l-istat li fih kien il-fond meta ġie mikri lill-konvenut, iżda biss iżommu f'dak l-istat kif kien allura;

Għalhekk il-lokazzjoni ma hijiex sostenibbli, għax nulla "ab initio" (ara wkoll Appell Inferjuri "Naudi vs. Cassar", 21 ta' Gunju 1950 — Vol. XXXIV-I-414);

Kwantu għall-ispejjeż, hemm lok għal temperament; għaliex l-attur kien jaf b'dan l-istat kontravvenzjonali ta' affarijiet meta xtara l-fond;

Għal dawn ir-raġunijiet, tiddeċidi;

Billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u tilqa' l-istanza kontenuta fl-avviż; u tipprefiġġi lill-konvenut xahrejn żmien mil-lum biex jiżgombra. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi bla taxxa.