16 ta' Ġunju, 1961

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.

George Cassar

versus

Carmela Bonnici

Ftehim bejn is-sid ta' korp ta' bini u persuna ohra, li bih dik il-persuna tassumi li tiehu hsieb dak il-korp ta' bini, billi, bhala korrspettiv ta' xogholha, tokkupa xi ambjent minnu gratwitament, ma jistghax strettament jinghad li johloq bejn il-partijiet rapporti la ta' lokazzjoni ta' haġa u lanqas ta' lokazzjoni d'opera. Dak hu kuntratt "sui generis" innominat, li ghandu jkun regolat bil-prinċipji ġenerali tad-Dritt. Iżda din il-frażi ma tfisserx biss u neċessarjament id-dispożizzjonijiet pożittivi tal-Kodiċi dwar il-kuntratt in ġenerali; imma huma wkoll prinċipju ġenerali tad-Dritt dawk ir-regoli ta' nterpretazzjoni u applikazzjoni tal-liġi li jipprovdu illi, meta każ mhuwiex direttament regolat minn dispożizzjoni partikulari, il-Qorti tista', u ghandha, tirrikorri ghal dawk id-dispożizzjonijiet jew prinċipji li jirregolaw każijiet li maghhom il-każ in kwistjoni ghandu l-akbar analoġija.

Ftehim fis-sens fuq imfisser għandu analoġija strettissima mal-kuntratt ta' kiri ta' xogħol; u jekk il-ftehim sar għal żmien indeterminat, l-istess jista' jiġi terminat bil-volontà ta' kull waħda mill-partijiet mingħajr assenjazzjoni ta' motiv; basta jiġu osservati t-termini ta' pre-avviż stabbiliti mill-użi lokali, meta jkun hemm. Salv il-pre-avviż, meta ż-żmien tal-kuntratt mhux limitat, kull parti tista' tirsolvih "ad nutum".

Fil-każ li s-sid jaġixxi kontra dik il-persuna biex din tiġi kundannata tiżgombra mill-ambjent minnha okkupat, għax hu jrid jittermina dak il-kuntratt, il-prefissjoni ta' terminu għall-iżgumbrament mill-Qorti hija nvoluta fid-domanda taċ-ċitazzjoni għall-iżgumbrament bħala konsegwenza konkomitanti għaċ-ċessazzjoni tal-impjeg.

Il-Qorti:— Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li biha l-attur, wara li ppremetta illi l-konvenuta kienet il-"care taker" tal-korp ta' bini proprjetà tal-attur numru 46 South Street, Valletta, u f'din il-kwalità kienet tokkupa s-sotterran tal-istess korp ta' bini; illi b'ittra uffiċjali tad-9 ta' Mejju 1959 (dok. A) l-instanti għarraf lill-konvenuta li jrid jittermina dan l-impjeg tagħha, u nterpellaha sabiex tiżgombra mill-imsemmi fond sal-aħħar ta' Mejju 1959, u l-konvenuta, non ostanti din l-interpellazzjoni, baqgħet tokkupa bla ebda titolu l-imsemmi sotterran; talab li l-konvenuta, għar-raġunijiet fuq imsemmija, tiġi kundannata tiżgombra mill-imsemmi fond 46 South Street, Valletta, fi żmien qasir u perentorju li tipprefiġġi l-Qorti. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-imsemmija ittra uffiċjali;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Ewwel Qorti tas-26 ta' Jannar 1961, li biha ċaħdet it-talba tal-attur kif formulata, bl-ispejjeż, barra dawk deċiżi xort'oħra, kontra tiegħu; wara li kkunsidrat;

Illi fid-dibattitu orali l-konvenuta sostniet li bejnha u l-attur hemm rapporti ta' lokazzjoni, u li flok kera hija.

bħala korrispettiv tal-okkupazzjoni tal-fond, qegħdha tieħu ħsieb il-ħasil tat-taraġ u t-tindif tal-ħġieġ tal-aperturi tal-appartamenti tal-attur imsemmija fiċ-ċitazzjoni; iżda din il-pretensjoni ma hix skond il-liġi, u preċiżament skond l-art. 622 Kod. Ċiv., li jiddisponi illi l-kera jista' jikkonsisti sew f'xi flus kemm f'xi kwantità ta' oġġetti, jew ukoll f'sehem tal-frottijiet li l-ħaġa tagħti, u fl-ebda waħda minn dawn il-kategoriji ma jaqgħu l-prestazzjonijiet tal-konvenuta;

Illi ma jidherx applikabbli l-art. 46 tal-Liġi tal-Kera (Kap. 109) kif emendat bl-Ordinanza XXVIII tal-1947; għaliex din id-dispożizzjoni tikkontempla ftehim "in consideration of payment periodically recurrent" u ftehim "under an onerous or commutative title for a period of time"; u fil-fehma tal-Qorti r-rapporti bejn il-kontendenti ma jaqgħux fil-ftehim kontemplat mil-liġi;

Illi, għalhekk, l-eċċezzjoni tal-konvenuta mhix sostnuta, u qegħdha tiġi respinta; bl-ispejjeż kontra tagħha;

Illi minn naħa tiegħu l-attur isostni illi l-konvenuta tinsab impjegata bħala "care taker", u illi r-rapporti bejn il-kontendenti huma dawk derivanti mill-"locatio operarum". Anki din il-pretensjoni ma tidherx konformi għad-definizzjoni mogħtija mill-art. 1712 (Kod. Ċiv.), fejn jingħad li x-xogħol isir "bi ħlas" ("mediante una mercede", skond l-espressjoni tal-art. 1377 Ord. VII tal-1868); u dan il-ħlas, kif josserva Pothier, "deve consistere in una determinata somma di denaro. Se io commetto a Tizio di farmi un lavoro, a cui egli si obblighi con patto che gli dia una tal cosa in compenso invece di denaro, o che mi impegni di fare dal lato mio qualche cosà per lui, simili contratti non sono locazione, ma contratti innominati — "facio ut des", "facio ut facias" (Locazione, para. 400). F'dan is-sens huwa l-insenjament ta' Ricci, li f'każ simili jirravviża "un contratto sui generis innominato, per il quale la legge non dà disposizioni speciali, e deve quindi farsi ricorso ai princippi generali di diritto" (Diritto Civile, Vol. VIII, no. 72). F'dan is-sens ukoll esprimiet ruħha l-Qorti tal-Appell fil-kawża "Saċ. Lanzon vs. Camilleri", deċiża fit-8 ta' Jannar 1908 (Kollez. XX-I-96). Konsegwentement, il-pretensjoni

tal-attur dwar il-figura ġuridika tal-"locatio operarum" mhix aċċettabbli; bil-konsegwenza illi mhux applikabbli l-art. 1718 tal-Kodiċi Ċivili, minnu nvokat;

Illi, 'rebus sic stantibus', ir-rapporti bejn il-kontendenti għandhom jiġu regolati mill-prinċipji ġenerali tal-kuntratti (art. 1006 Kod. Ċitat), fosthom dak li l-kuntratti magħmula skond il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dak li jkunu għamluhom, u ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens tal-partijiet, jew għar-raġunijiet magħrufin mil-liġi (art. 1035 Kod. Ċiv.), fosthom ir-riżoluzzjoni minħabba l-inadempjenza ta' waħda mill-partijiet fil-każ ta' kuntratt bilaterali (art. 1111 u 1112 Kod. ċitat); u f'dan il-każ, il-kuntratt ma jinħallx "ipso jure", u l-Qorti, skond iċ-ċirkustanzi, tista' tagħti lill-konvenut żmien xieraq għall-eżekuzzjoni tal-kuntratt. Issa, biex dan ikun possibbli, huwa meħtieġ li x-xoljiment tal-kuntratt ikollu bħala bażi l-inadempiment ta' waħda mill-partijiet; u billi fil-każ tagħna l-attur qiegħed jibbaża t-talba għall-iżgumbrament fuq li huwa b'ittra uffiċjali tad-9 ta' Mejju 1959 kien għarraf lill-konvenuta li ttermina l-impjeg tagħha, din il-kawżali ma tistgħax tittbiddel u tiġi minflok eżaminata l-inadempjenza tal-konvenuta pretiża mill-attur. Apparti l-ostakolu proċedurali dwar it-tibdil tal-kawżali, hemm ukoll il-preġudizzju tal-attriċi, li titlef il-possibbilità tal-purgazzjoni tal-mora;

Illi għalhekk l-istanza tal-attur, kif proposta, mhix sostenibbli;

Rat in-nota li biha l-attur appella minn dik is-sentenza, u l-petizzjoni tiegħu li biha talab li tiġi riformata, billi tiġi konfermata in kwantu ċaħdet l-eċċezzjoni tal-konvenuta bl-ispejjeż kontra tagħha, u tiġi revokata in kwantu ċaħdet it-talba tal-attur; billi minflok, dik it-talba tiġi milqugħa; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuta;

Din il-Qorti taqbel mal-Ewwel Onorabbli Qorti in kwantu rriteniet illi r-rapport bejn il-partijiet ma jistgħax strettament jingħad li hu, stante x-xorta tal-korrispettiv, la kuntratt ta' kiri ta' ħaġa u lanqas kuntratt ta' kiri ta' xogħol; iżda hu kuntratt "sui generis" innominat, li għandu jkun regolat "bil-prinċipju ġenerali tad-Dritt";

Iżda, fil-fehma ta' din il-Qorti, il-frażi sottolineata ma tfisserx neċessarjament u biss id-dispożizzjonijiet pożittivi tal-Kodiċi dwar il-kuntratti in ġenerali. Huma wkoll prinċipji ġenerali tad-Dritt dawk ir-regoli ta' nterpretazzjoni u applikazzjoni tal-liġi li jipprovdu illi, meta każ mhuwiex direttament regolat minn dispożizzjoni partikulari, tista', u għandha, tirrikorri għal dawk id-dispożizzjonijiet jew prinċipji li jirregolaw każijiet li magħhom il-każ in kwistjoni għandu l-akbar analoġija;

Issa, fil-fehma tal-Qorti, ma jidherx li għandu jkun hemm dubju illi l-ftehim in kwistjoni għandu analoġija strettissima mal-kuntratt ta' kiri ta' xogħol. Iċ-ċirkustanzi preċiżi li fihom kien sar l-ewwel ftehim ma' żewġ l-attriċi, issa mejjet, ma jirriżultawx ċar. Imma donnu wieħed jista' jassumi mill-provi li hemm illi l-oġġett tal-ftehim kien is-servizz jew xogħol li żewġ l-attriċi kellu jirrendi lissid bil-ħasil u kura tal-partijiet komuni tal-flats, u bħala korrispettiv ta' dan hu kellu jokkupa b'xejn is-sotterran tal-fond;

Jidher li kien prinċipju aċċettat mill-aħjar dottrina u ġurisprudenza taljana, mhux bħala applikazzjoni ta' xi dispożizzjoni speċjali, illi l-kuntratt ta' kiri ta' xogħol għal żmien indeterminat (kif inhu fil-każ tagħna) seta' jiġi terminat bil-volontà ta' kull waħda mill-partijiet, mingħajr assenjazzjoni ta' motiv; basta jiġu osservati t-termini ta' pre-avviż stabbiliti mill-użi lokali, meta jkun hemm (ara Fadda, art. 1123, §§98, 100, 105). Fil-Kodiċi tagħna dan kien dispożizzjoni espressa, issa trasfuża għal ċerti kuntratti ta' kiri ta' xogħol, fejn il-korrispettiv hu "wages", fl-Att numru XI tal-1952;

Il-prinċipju superjuri li jispira dan l-arranġament hu illi mill-parti ta' min joffri x-xogħol jew servizz personali jeħtieġ tiġi rispettata l-libertà li ma tistgħax tiġi vinkolata għal dejjem, u mill-parti ta' min iħaddem hemm l-element ta' fiduċja u relazzjoni personali, li jista' jitbiddel maż-żmien. Għalhekk, meta ż-żmien ta' kuntratt mhux limitat, kull parti tista' tirsolvieh "ad nutum", salv il-pre-avviż;

Fil-każ tagħna, żewġ l-attriċi, u wara l-mewt tiegħu l-

attriċi stess, ma setgħux intendew, u anqas setgħu jobligaw ruħhom, li jirrendu lill-awturi tal-attur, u lill-attur stess, is-servizzi personali miftehma għal dejjem; u għandu jitqies li kellhom id-dritt jitterminaw il-ftehim meta riedu, salv li jagħtu avviż raġjonevoli. Bl-istess mod jidher li kellu l-istess dritt l-attur;

Huwa veru illi, skond l-art. 1035 tal-Kodiċi Ċivili, ċitat mill-Ewwel Onorabbli Qorti, il-kuntratti magħmula skond il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għall-partijiet kontraenti, u ma jistgħux jitħassru ħlief bil-kunsens ta' xulxin, jew għal-l-raġunijiet magħrufa mil-liġi. Iżda għandu jiġi osservat illi l-prinċipju akkolt mill-ġurisprudenza u dottrina taljana kif intqal fuq, ġie elaborat preċiżament bħala nterpretazzjoni u applikazzjoni tal-art. 1123 tal-Kodiċi Taljan, li jikkorrispondi għall-imsemmi art. 1035 tal-Kodiċi tagħna. Ir-raġunament jidher li kien illi f'kuntratti ta' xogħol għal żmien indeterminat wieħed għandu jissupponi illi l-partijiet riedu jawtorizzaw lil xulxin li jitterminaw il-kuntratt, b'mod illi l-prinċipji li dawk il-kuntratti setgħu jinħallu "ad nutum", salv il-pre-avviż, ma kienx verament ħlief applikazzjoni tal-imsemmi artikolu tal-liġi, u mhux deroga għad-Dritt komuni;

Waqt it-trattazzjoni tal-appell l-avukat tal-appellata anqas hu stess ma sostna li l-kuntratt in kwistjoni ma setgħax jiġi terminat mill-attur; sostna biss illi dak li l-attur seta' jitlob kien il-prefissjoni ta' terminu mill-Qorti; u għamel riferenza għall-art. 1120 tal-Kodiċi Ċivili. L-ewwelnett din il-Qorti ma jidhrilhiex illi dak l-artikolu hu applikabbli għal "terminazzjoni" ta' kuntratt. Fit-tieni lok, sostanzjalment, il-prefissjoni ta' terminu mill-Qorti hija nvoluta fid-domanda taċ-ċitazzjoni għall-iżgumbrament bħala konsegwenza konkomitanti għaċ-ċessazjoni tal-impjeg. Fl-aħħarnett, kif ġa ntqal, din il-Qorti tirritjeni illi fiċ-ċirkustanzi tal-ftehim, dan kien terminabbli tant mill-parti l-waħda kemm mill-oħra; u in kwantu ġie terminat mill-attur kwalunkwe pre-avviż rikjest mill-ekwità ġie osservat;

Għal dawn il-motivi. din il-Qorti jidhrilha illi l-appell tal-attur jistħoqqlu li jiġi milqugħ, u għalhekk tiddeċidi;

Billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata in kwantu ċaħdet it-talba tal-attur, u minflok tilqa' dik it-talba, u tagħti lill-konvenuta għall-iżgumbrament iż-żmien ta' tliet xhur, prorogabbli għal ġusta kawża;

L-ispejjeż, minħabba ċ-ċirkusanzi, jitħallsu bin-nofs.