25 ta' Jannar, 1957

Imħallef:—

Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Feliċ Brincat *versus* Giuseppe Busuttil

## Lokazzjoni — Danni fil-Fond Mikri — Patt Kommissorju — Art. 1659 u 1111 tal-Kodiċi Ċivili

*Il-kerrej li jiddanneġġja l-fond mikri lilu jiddekadi mill-lokazzjoni ta' dak il-fond; imma, jekk din id-dekadenza ma tkunx ġiet stipulata espressament fil-kuntratt tal-kirja, huma applikabbli r-regoli tal-patt kommissorju taċitu; u allura l-lokazzjoni ma tiġix xjolta "ipso jure", u l-Qorti għandha l-fakoltà, fid-diskrezzjoni tagħha, li tirriżolvi l-lokazzjoni jew le, skond iċ-ċirkustanzi, jiġifieri skond il-gravità tal-infrazzjoni kommessa mill-parti inadempjenti.*

*U allura tkun trid issir mill-Qorti l-indaġini jekk il-ħsara allegata mill-lokatur hijiex tant gravi li tawtorizza x-xoljiment tal-lokazzjoni.*

*Skond il-ġurisprudenza, mbgħad, il-lokatur ma jistax, fil-kors tal-lokazzjoni, jikkostrinġi lill-kerrej isewwi l-ħsara ħlief f'każi gravi u urġenti.*

Il-Qorti;— Rat iċ-ċitazzjoni, li biha l-attur, prevja kull dikjarazzjoni meħtieġa u wara li jittieħdu l-provvedimenti kollha li hemm bżonn, peress illi bi skrittura tat-13 ta' Novembru 1949 (dok. A) l-attur kera lill-konvenut ġnien nru. 47 Nazareth Street, Sliema, bil-kondizzjonijiet hemm indikati u għaż-żmien ta' erbgħa snin "di fermo" u erbgħa snin jekk irid il-konvenut, u bl-obligu tal-konvenut li jżomm il-ġnien u l-fond fi stat tajjeb; u peress illi l-konvenut ħalla s-siġar jiddeterjoraw ruħhom, il-kannizzata mwaqqa', u l-art koltivabbli mhix maħduma, u b'hekk naqas mill-obligu li hu ħa fl-istess skrittura; talab li l-konvenut jiġi dikjarat li ttraskura u ddanneġġa l-istess ġnien, u għalhekk jiġi dik-

jarat dekadut mid-dritt li jkompli l-lokazzjoni għaż-żmien li baqa' skond il-kuntratt; u in konsegwenza tiġi xjolta mill-lum il-quddiem l-istess lokazzjoni. Salvi d-drittijiet kollha tal-attur għad-danni li hemm fl-istess ġnien u bini li hemm miegħu. Bl-ispejjeż tal-ġudizzju, inklużi fl-ispejjeż dawk tal-ittra uffiċjali tas-6 ta' Ottubru 1954;

*Omissis;*

Ikkunsidrat;

Illi bl-iskrittura privata fuq imsemmija l-attur kera lill-konvenut il-ġnien deskritt fiċ-ċitazzjoni bil-patt, fost oħrajn, li jżommu fi stat tajjeb; u billi, kif jippretendi l-attur, il-konvenut naqas minn dan il-patt, huwa sar inadempjenti; u għalhekk l-attur talab ix-xoljiment tal-lokazzjoni;

Illi, evidentement, din l-azzjoni hija bażata fuq l-art. 1659 tal-Kodiċi Ċivili, li huwa l-korollarju u fl-istess ħin applikazzjoni tal-art. 1111 tal-istess Kodiċi, li jikkontempla u jirregola l-patt kommissorju taċitu. Skond dawn id-dispożizzjonijiet, l-obligazzjoni — a differenza ta' dak li jiġri f'każ ta' kondizzjoni riżolutiva espressa — ma tiġix riżoluta "ipso jure", iżda l-Qorti, fid-diskrezzjoni tagħha, tista' jew le tirriżolviha, skond iċ-ċirkustanzi, jiġifieri skond il-gravità tal-infrazzjoni kommessa mill-parti inadempjenti. "L'articolo 1741 (li hu analogu għall-art. 1659 tal-Kodiċi Civili Malti)...... non impone ai tribunali l'obbligo di pronunziare la risoluzione in tutti i casi nei quali una delle parti manchi di adempire i suoi obblighi; ......spetta al giudice di valutare la gravità delle infrazioni e decidere se vi è luogo ad annullamento...... Lo scioglimento dell'affitto per inadempimento delle clausole dipende dalle circostanze, fra le quali si trova in prima linea il danno sofferto dal locatore" (Laurent, Diritto Civile, Vol. XXV, §362);

Dina, evidentement, hija wkoll il-fehma tal-leġislatur tagħna f'materja ta' danni, billi hu ta lill-lokatur id-dritt li

jieħu lura l-fond jekk il-kerrej ikun għamel "ħsara ħafna" fl-istess fond (art. 10 (a) Kap. 109);

Illi, għalhekk, l-indaġini li għandha ssir f'din il-kawża hija jekk il-ħsara allegata mill-attur fiċ-ċitazzjoni saritx, u, fil-każ li saret, jekk hijiex tant gravi li tawtorizza x-xoljiment tal-lokazzjoni;

Illi mill-perizja ġudizzjarja jirriżulta (1) illi danni fil-kannizzata ma hemmx, għaliex il-ħsara li hemm mhijiex dovuta għall-ħtija tal-konvenut, imma għan-natura tal-injam u għaż-żmien li għandha; (2) illi s-siġar li kien hemm meta l-konvenut daħal fil-post għadhom hemm, anzi l-konvenut żied siġar oħrajn, (3) illi, għalkemm l-art madwar is-siġar mhix maħduma, dan ma jikkostitwix dannu permanenti għall-fond, u bi spiża ta' £3 jista' jiġi rimedjat; u konsegwentement il-perit legali ikkonkluda li f'dan il-mument ma hemmx danni li jawtorizzaw id-domanda għax-xoljiment tal-lokazzjoni;

Illi, l-attur fin-nota tiegħu (fol. 38) issottometta li l-ħsara fil-kannizzata hija dovuta għall-fatt li l-konvenut ħalliha mingħajr żebgħa; iżda dan mhux eżatt, għaliex skond il-perizja (fol. 25) il-kannizzata hija antika ħafna, u bix-xemx u bix-xita tfarrket;

Illi, għalkemm irriżulta li l-konvenut ma ħadimx l-art, almenu madwar is-siġar, u b'hekk, kif osservat il-perizja, dik is-sena ma jieħux il-frott li kien jieħu kieku għażaq fil-ħin, dan jikkostitwixxi prinċipalment ħsara għall-istess konvenut; u, fi kwalunkwe każ, mhix ħsara talment gravi li tintitola lill-attur jitlob ix-xoljiment tal-kuntratt;

Illi, skond il-ġurisprudenza, il-lokatur, fil-kors tal-lokazzjoni, ma jistax jikkostrinġi lill-kerrej isewwi l-ħsara, ħlief f'każi gravi u urġenti (Kollez. XXXVII-II-721); li fil-każ tagħna ma jirrikorrux;

Illi lanqas ma tiswa l-allegazzjoni tal-attur riżultanti mill-verbal tas-16 ta' Novembru 1956, jiġifieri li l-konvenut baqa' jittraskura l-fond, u li l-lum il-fond jinsab fi stat deplorevoli; u dan għaliex din l-allegazzjoni hija wisq ġenerika, u għalhekk ma jistax jingħad jekk tidħol fid-danni speċifiċi li jiffurmaw oġġett tal-kawża preżenti;

Għal dawn il-motivi;

Previja adozzjoni tal-konklużjonijiet peritali;

Tiċħad it-talbiet tal-attur; bl-ispejjeż.

---