15 ta' Jannar, 1957

Imħallef: —

Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Calcedonio Ciantar *versus* Salvino Camenzuli

Lokazzjoni — Użu Immorali tal-Fond — Kondizzjoni Riżolutiva — Ħanut — Liċenza — Purgazzoni tal-Mora — Art. 1659, 1643, u 1644 tal-Kodiċi Ċivili — Art. 12 tal-Kap. 102

Att uniku ta' immoralità kommess fil-fond mikri ma jiġġustifikax azzjoni tas-sid tal-post għar-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni ta' dak il-post taħt il-"White Slave Traffic Ordinance"; għaliex l-artikolu rilevanti ta' dik il-liġi speċjali jippreżumi ċerta abitwalità, u l-ispiritu ta' dik il-liġi huwa nformat għar-repressjoni tal-"White Slave Traffic".

Imma r-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni hija sostenibbli taħt il-liġi ċivili ordinarja; u dan tant għaliex bil-kommissjoni ta' dak l-att fil-fond mikri għandu l-inkwilin ikun inqeda bil-post mhux bħala "bonus pater familias", u kemm ukoll għaliex ikun inqeda bil-fond b'mod li għa-

mel ħsara lis-sid. Biss, il-vjolazzjoni trid tkun biżżejjed gravi biex tilleġittima x-xoljiment tal-lokazzjoni.

Għaldaqstant, jekk il-kondutturi ta' ħanut tax-xorb, li hu anki t-titolar tal-liċenza tal-ħanut, jikkommetti att ta' korruzzjoni ta' minorenni fil-ħanut mikri għandu, u jiġi kundannat kriminalment għal dak id-delitt, it-talba tas-sid biex tiġi riżoluta l-lokazzjoni ta' dak il-ħanut hija ġustifikata; għax jiġi li hu nqeda bil-ħanut mhux bħala missier tajjeb tal-familja, u wkoll għallex ikun għamel ħsara lil sid il-ħanut bl-isem ħażin li jkun ta lill-fond.

Xejn ma jiswa li l-liċenza tal-ħanut ma hix tas-sid, imma tal-istess kondutturi, ladarba l-post kien mikri biex iservi bħala ħanut; kif lanqas ma tiswa ċ-ċirkustanza li s-sid oppona ruħu li l-liċenza tal-ħanut iddur fuq ħadd ieħor.

Kwantu għall-purgazzjoni tal-mora, il-Qorti tista' tikkonċediha meta l-kondizzjoni riżolutiva tkun taċita, u ma tkunx ġiet espressament mifthema r-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni fil-każ ta' vjolazzjoni tal-obligazzjonijiet derivanti mill-kuntratt tal-lokazzjoni. Imma fil-każ preżenti l-Qorti dehrilha li ċ-ċirkustanzi tal-każ ma kienux jissuġġerixxu l-konċessjoni ta' dan il-beneficcju.

Il-Qorti; Rat l-avviż bit-talba tal-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta, biex tiġi dikjarata riżoluta l-lokazzjoni tal-ħanut numru 129 St. Joseph's High Street, Ħamrun, mikri lill-konvenut, peress illi, kif jidher mis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kriminali tal-Maestà Tagħha r-Reġina fis-27 ta' Jannar 1956, annessa mal-avviż Dok. A, il-konvenut uża l-ħanut fuq imsemmi għal skopijiet immorali; u dan tant in bażi għall-art. 12 tal-Kap. 102, kemm ukoll in bażi għall-art. 1659 kombinat mal-art. 1643 tal-Kap. 23; kwantu għal dawn l-aħħar artikoli billi l-konvenut naqas mill-obligu li juża l-fond bħala "bonus pater familias", u għal kwalunkwe raġuni oħra valida fil-liġi; u li l-konvenut jiġi konsegwentement kundannat jiżgombra mill-imsemmi ħanut fi żmien qasir u perentorju. Bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-30 ta' Awissu 1956, li biha rrespinġiet it-talba, bl-ispejjeż; wara li kkunsidrat;

Illi, skond verbal tal-24 ta' Awissu 1956, l-attur qiegħed jibbaża l-azzjoni tiegħu unikament fuq il-fatt li l-konvenut irrenda ruħu ħati ta' reat ta' korruzzjoni ta' minorenni li saret fil-ħanut, u li għaliha ġie kundannat bis-sentenza eżibita in atti. Dippjù, l-attur issottometta wkoll illi l-eżibizzjoni ta' dik is-sentenza tikkostitwixxi prova biżżejjed u inkontrastata tal-fatt tal-korruzzjoni;

Illi, apparti dak li jingħad 'il quddiem rigward il-valur tal-prova għall-fini ta' din il-kawża, li tagħmel dik is-sentenza, stante l-indipendenza tal-azzjoni ċivili minn dik kriminali, anki kieku wieħed kellu jikkunsidra "ex hypothesi" pruvat il-fatt tal-korruzzjoni, dan il-fatt uniku u sporadiku ma jistgħax jiġġustifika l-azzjoni tal-attur, la in bażi għall-Kap. 102, u lanqas in bażi tal-liġi ċivili;

Infatti, skond il-Kap. 102, hemm bżonn li l-fond ikun qiegħed jiġi użat għal skopi immorali. Dan il-kliem jissupponi reiterazzjoni ta' fatti. U tabilħaqq, biex il-Kummissarju tal-Pulizija jista' jeżiġi li s-sid jiżgombra lill-inkwilin, u għalhekk is-sid ikun jista' anki mingħajr l-intima tal-Kummissarju jieħu hu l-passi opportuni, hemm bżonn li jiġru fatti fil-fond li jistgħu jservu ta' bażi għall-prosekuzzjoni taħt dik l-Ordinanza. Issa, bl-ebda sforz tal-immaġinazzjoni ma jista' jiġi ritenut illi att uniku ta' korruzzjoni ta' minorenni ma jista' jiġġustifika prosekuzzjoni taħt il-"White Slave Traffic Ordinance". Għalhekk l-azzjoni tal-attur in bażi għall-art. 12 tal-Kap 102 ma tistgħax tirnexxi;

Illi, kwantu għall-liġi ċivili, mbgħad, il-fatt li wieħed jikkommetti att wieħed immorali f'fond, sija anki li dan ikun ħanut, ma jġibx bħala konsegwenza, la li l-inkwilin ma jkunx qiegħed jagħmel użu tal-fond skond "bonus pater familias", u "multo magis" li jkun biddel id-destinazzjoni

tal-fond. Infatti, meta l-liġi tiddisponi li l-inkwilin għandu juża mill-fond "da buon padre di famiglia", trid illi l-inkwilin ma jarrekax danni lill-fond jew lill-proprjetarju, u li "deve avere per conservarla la stessa cura che un buon padre di famiglia avrebbe per la cosa che gli appartiene" (Pothier, Locaz. n. 190). Issa, att singolu ma jista' qatt jikkostitwixxi l-użu, li jirrikjedi reiterazzjoni ta' atti. Il-każi ċitat fin-nota tal-attur mhumiex paralleli, għaliex fil-każ tas-sentenza riportata fil-Vol. XXIV-II-156 il-fatti kienu reiterati u abitwali. Ċertament ma kienetx tiġi dikjarata riżoluta l-lokazzjoni, kieku għal darba biss l-inkwilin ħalla l-bieb tal-bejt miftuħ, imma kienet l-insistenza tiegħu li jħallieħ dejjem miftuħ li ġiebet ir-riżoluzzjoni. Kif jgħid Baudry (Locaz, p. 428), mentri "il fatto d'introdurre nell'immobile le donne di cattiva vita può cagionare la risoluzione della locazione, il conduttore che ha compiuto atti poco onorevoli e subito delle condanne non commette un abuso di godimento". Hemm bżonn, għalhekk, li l-eżerċizzju tal-fatti immorali jkun l-iskop tal-użu tal-fond, b'mod li l-użu jiddeġenera f'abbuż, biex tista' tiġi riżoluta l-lokazzjoni. Jiġi osservat ukoll illi l-attur mhux qiegħed jitlob li tiġi terminata l-lokazzjoni meta jiskadi t-terminu, dak li għalieħ huwa kompetenti l-Bord tal-Kera, imma qiegħed jitlob rexissjoni ta' kuntratt in korso, li għalieħ hemm bżonn raġunijiet aktar serji u gravi skond il-ġurisprudenza unanimi;

Illi, barra mill-premess, l-attur mbgħad ma ġieb ebda prova f'din il-kawża tal-fatt minnu allegat. Huwa risaput illi l-azzjoni kriminali hija separata u ndipendenti mill-azzjoni ċivili, li l-provi ta' waħda ma jistgħux jiswew għall-oħra, ammenokke' l-partijiet ma jagħmlux espressa riferenza għalihom; u non ostanti l-kawża kriminali, l-azzjoni ċivili ssir "ex integro". Huwa kollu veru dak li jgħid l-attur, illi s-sentenza, anki kriminali, għandha fiha nfisha l-prova tal-kontenut tagħha, u li "pro veritate habetur"; imma l-konsegwenza ta' dan il-prinċipju twassal biss għall-verità ineċċepibbli li l-konvenut ġie kundannat għal korruzzjoni, u ma

tistgħax teżorbita filli dik is-sentenza tikkostitwixxi l-prora f'kawża ċivili, b'mod illi fl-azzjoni ċivili l-ġudikant jinsab marbut li jiddeċidi in konformita' ma' dik is-sentenza. U tabilħaqq, fil-prattika ġudizzjarja ma huma xejn infrekwenti l-każi fejn, bħala materja ta' danneġġjament volontarju (speċjalment f'kolliżjonijiet), l-istess individwu għall-istess fatt jiġi liberat fl-azzjoni kriminali, u mbagħad jiġi kundannat iħallas id-danni fil-kawża ċivili, jew viċe-versa. Kieku kien veru dak li jsostni l-attur, din id-diskrepanza ma kienetx tkun possibbli;

Illi l-każi paralleli ċitati mill-attur ma huma xejn paralleli. Infatti, fil-każ ta' nomina ta' perit li jkun ġie kundannat għall-interdizzjoni, il-kundanna hija dik li tirrendieħ inkapaċi; u allura huwa evidenti li hija s-sentenza ta' kundanna li tagħmel prova indipendentement mill-fatti li fuqhom ġiet pronunċjata l-kundanna. Infatti dak li jrid jiġi pruvat biex l-individwu ma jkunx jista' jservi ta' perit, m'hux il-fatti li għalihom ġie kundannat, imma sempliċement il-kundanna, li tiġi pruvata bis-sentenza. Fil-każ l-ieħor, tal-espulsjoni tal-istranjieri, l-espulsjoni tiġi komminata meta l-istranjier jiġi kundannat għal delitt; għalhekk bizzejjed il-kundanna, b'liġi espressa, li naturalment trid tiġi pruvata bis-sentenza indipendenti mill-fatti li fuqhom ġie kundannat; iżda dan l-eżempju ma hu xejn parallel, għaliex l-espulsjoni ma tikkostitwix azzjoni ċivili;

Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur appella mid-deċiżjoni fuq imsemmija, u talab li tiġi revokata u li tiġi akkolta d-domanda tiegħu; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Il-fatt li fuqu jinsab impernjat dan il-proċess hu l-allegazzjoni li l-konvenut, f'Awissu tal-1955, ikkommetta fil-

fond "de quo", lilu mikri, id-delitt ta' korruzzjoni ta' minorenni.

Jirriżulta (ara, "inter alia", id-dokument fol. 2) li fis-27 ta' Jannar 1956 il-konvenut ġie kundannat mill-Qorti Kriminali tal-Maestà Tagħha r-Reġina għall-piena ta' lavori forzati għal żmien sentejn, wara li ġie misjub ħati, fi proċess bil-jury, tad-delitt ta' korruzzjoni ta' persuna minuri li ma għalqitx it-tnax il-sena;

Il-konvenut, jif jidher mill-iskritturi tiegħu, ma akkonsentiex li ssir riferenza għall-proċeduri kriminali bħala prova tal-kommissjoni tad-delitt fuq imsemmi. Verament, din il-Qorti tal-Appell (Pres. Sir Michel Angelo Refalo, Imħallfin Dr. Agius u Dr. L. Camilleri), fis-sentenza "Xuereb vs. Micallef" (Vol. XXV-I-689), kienet qalet hekk:— "Che per riguardo alla opposizione del convenuto Micallef a che si considerassero in questa causa le deposizioni degli attori e di alcuni testi escussi in questo giudizio, date nella istruzione criminale, essa non era fondata in diritto, posto che in dottrina, seguita, al dire del Laurent, dalla giurisprudenza, si ritiene che il giudice civile possa al bisogno attingere gli elementi della sua convinzione dalle prove raccolte in procedimento penale". Iżda ma hemmx għalfejn tiġi ulterjorment investita dina l-kwistjoni; għaliex bid-deċiżjoni "in parte" tas-17 ta' Novembru 1956, din il-Qorti, għar-raġunijiet hemm imsemmija (ara kopja ta' din id-deċiżjoni fol. 47), awtorizzat li jsiru "ex novo" f'dan il-ġudizzju l-provi kollha "hinc inde" dwar l-allegat delitt;

Ikkunsidrat;

Minn dawn il-provi l-Qorti hi soddisfatta li l-konvenut li għandu tletin sena magħluqa, mhux miżżewweġ, ikkommetta f'dan il-ħanut, lilu mikri mill-attur, fil-21 ta' Awissu 1955, attijiet . . . Għalhekk, il-fatt meħud a bażi tal-istanza (salva l-valutazzjoni tal-effetti ġuridiċi tiegħu) ġie soddis-

faċentement pruvat "civiliter" fl-istess sens tal-kundanna kriminali ġa' subita;

Ikkunsidrat;

Illi l-attur qiegħed jitlob ir-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni tal-ħanut "de quo" minħabba din ir-raġuni speċjali, ċjoe' l-kommissjoni ta' dan id-delitt mill-konvenut, inkwilin, ġo l-istess ħanut, u relativament għal din ir-raġuni qiegħed jibbaża t-talba tiegħu tant fuq l-art. 12 tal-Kap. 102 kemm ukoll fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili;

Kwantu għall-Kap. 102 Ediz. Riv., ma jidherx li l-art. 12 jista' jagħti konsistenza lill-istanza; tant għaliex dak l-artikolu, valutat fil-kontest tal-liġi kollha, jippresupponi ċerta abitwalita', kemm għaliex l-ispirtu ta' dik il-liġi (Kap. 102), kif jidher mil-"long title" tagħha, hu informat għar-repressjoni tal-"White Slave Traffic"; li ma hux il-każ;

L-attur qiegħed jinvoka anki, biex jirradika d-domanda, id-dispożizzjoni tal-art. 1659 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 23, li tgħid hekk:— "Il-kiri jista' wkoll jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kondizzjoni riżolutiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjoni tagħha; u f'kull każ bħal dan, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita tista' tagħżel, jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra għall-eżekuzzjoni meta dan jista' jkun, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt, flimkien mal-ħlas tad-danni għan-nuqqas tal-eżekuzzjoni tal-kuntratt";

Hu paċifikament riċevut li, għalkemm il-Liġi Maltija, a differenza tal-Liġi Taljana (art. 1595 ta' dak il-Kodiċi), ma tużax il-kelma "prinċipali", eppure, biex ikun hemm lok għar-riżoluzzjoni in bażi tal-patt kommissorju taċitu, jeħtieġ li l-obligazzjoni vjolata tkun waħda minn dawk prinċipali, u mhux xi kondizzjoni ta' importanza żgħir, jew aċċessorja u sekondarja. F'dan il-każ, l-attur qiegħed isostni li kien hemm vjolazzjoni tal-obligu, impost mill-liġi lill-ink-

wilin fl-art. 1643, li hu għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja. U ċertament dan l-obligu, bħala espressament impost mill-liġi, hu obligu primarju u prinċipali;

Fil-kors tat-trattazzjoni in prima istanza (ara nota tal-attur fol. 16) hu invoka wkoll l-art. 1644, in kwantu li dan jawtorizza lil sid il-kera li jħoll il-kiri "jekk il-kerrej juża l-fond b'mod li jikkaġuna ħsara lis-sid". Infatti, dan l-artikolu jgħid:— "Jekk il-kerrej jagħmel mil-ħaġa użu xort'oħra minn dak li għalieħ hi qegħdha, jew b'mod li jista' jġib ħsara lil sid il-kera, dan jista', skond iċ-ċirkustanzi, jitlob il-ħall tal-kuntratt";

Għandu jiġi osservat li din id-dispożizzjoni ma teżiġix kumulativament il-kambjament tal-użu u flimkien id-dannu, imma anki wieħed jew l-ieħor biss. Fil-kodiċi Taljan hemm artikolu analogu, ċjoe' l-art. 1584; u l-Cassazione di Roma, 12 marzo 1876, Luzzi vs. Lambertini, qalet hekk:— "L'art. 1584 del Codice Civile non esige cumulativamente per lo scioglimento della locazione il mutato uso della cosa locata e la possibilità del danno, ma bensi' alternativamente l'una o l'altra delle due condizioni" (Rep. Coen, voce Locaz. p. 389, para. 331);

Mela, l-attur isostni li bil-kommissjoni ta' dak id-delitt fil-ħanut il-konvenut kiser l-obligazzjoni tiegħu ta' xorta prinċipali, li jinqeda bil-ħaġa lilu mikrija bħala "bonus pater familias"; u dippju, li bil-kommissjoni ta' dak id-delitt hu ġie li nqeda bil-fond b'mod li ġieb ħsara lill-attur, sid il-fond;

Issa, ma hemmx dubju li, meta l-konvenut għoġbu jikkommetti dak id-delitt fil-fond lilu mikri mill-attur, hu ma kienx qiegħed jinqeda biħ bħala missier tajjeb tal-familja;

Il-Laurent (Principi Dto. Civ., Vol. XXV), hekk jesprimi ruħu:— "Se il conduttore non usa da buon padre di famiglia, vi ha abuso . . . Se la legge permette lo scioglimento

della locazione per un uso dannoso, suppone che quest'uso sia riprovato......" (p. 203). Dan l-awtur jgħid li ma hux abbuż "un uso previsto come conseguenza della convenzione". Issa, ċertament l-użu tal-post għall-kommissjoni ta' korruzzjoni ta' minorenni ma hux użu previst mill-konvenzjoni, iżda użu riprovat;

Iżda l-każ ma jistgħax jiġi rigwardat hekk biss, imma hemm bżonn li l-ġudikant jeżamina jekk il-vjolazzjoni kienetx biżżejjed gravi li tilleġittima x-xoljiment tal-lokazzjoni. Meta l-vjolazzjoni tkun ta' ftit importanza, jew faċilment skużabbli, jew ta' entità ljevi, allura, ġa ladarba ma hemmx il-patt kommissorju espress, ma hemmx lok għar-riżoluzzjoni (ara Fadda, art. 1165, para. 237 u 238). Kif jgħid il-Vivante, ir-riżoluzzjoni ma għandhiex tingħata meta "l-inadempimento concerne qualche clausola accessoria o un ritardo di poco conto o una differenza trascurabile........" (Tratt. Dto. Comm., Vol. IV, no. 1625, pp. 113-114). Biex ikun hemm lok għax-xoljiment jeħtieġ li l-infrazzjoni tkun ta' ċerta gravità u importanza (ara Fadda, loc. ċit., para. 365; u ara wkoll Prim'Awla "Zammit vs. Camilleri", 22 ta' Mejju, 1894, Vol. XIV, p. 292-294);

Il-pont kollu hu, għalhekk, jekk l-infrazzjoni kienetx suffiċjentement gravi biex tagħti lok għar-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni;

Dwar dan il-pont, il-Qorti għamlet dawn ir-riflessjonijiet: —

1. Il-fond "de quo" huwa ħanut. It-titolari tal-liċenza hu l-konvenut. Issa, it-titolari tal-liċenza ta' ħanut tal-"wines and spirits" (kif kien allura dan il-ħanut) għandu, bis-saħħa tar-regolamenti, dover speċifiku mpost mill-liġi f'dawn it-termini: — "Ebda persuna bil-liċenza ma għandha tħalli li fil-ħanut isiru ħwejjeġ kontra l-liġi jew il-morali" (Vol. VI Revd. Edit., p. 20). Issa, dan ma hux il-każ li l-konvenut ħalla lil ħadd ieħor jikkommetti l-att fuq imsemmi,

imma huwa l-każ aktar serju li kkommettieh hu stess. Kieku l-att kien kommess minn xi impjegat jew komunkwe ħadd ieħor, kien ikun hemm biss negliġenza mill-parti talimputat, kriminalment imputabbli (Appell Kriminali "Pulizija vs. Demicoli", 17 ta' Marzu, 1917), imma dejjem negliġenza konsistenti fil-"culpa in vigilando"; mentri f'dan il-każ hemm att kriminuż deliberat u proprju tiegħu. Il-fatt proprju tal-inkwilin jaggrava s-sitwazzjoni (ara, per analoġija, Pothier, Locaz. Parte V, Sez. II, paġ. 869, para. 324); u dak il-fatt la jista' jingħad ljevi u lanqas skużabbli;

2. Mentri fir-regolamenti jingħad li għall-ksur tagħhom il-Kummissarju tal-Pulizija jista' jagħlaq il-ħanut minn ġimgħa sa xahar (ara reg. 25 Vol. VI, Ediz. Riv., paġ. 17), invece, fir-regolament 5 jingħad hekk:— "Il-Kummissarju tal-Pulizija, jekk it-titular tal-liċenza jiġi kundannat għal delitt gravi, jista' jitlob it-tħassir tal-liċenza......" Vwoldiri li altru sempliċi kontravvenzjoni u altru l-kommissjoni ta' delitt gravi; dik tista' ġġib biss għall-kjużura tal-lokal għal żmien minn ġimgħa sa xahar, mentri din tista' ġġib għattelfa totali tal-liċenza. Dan hu, għalhekk, il-kriterju u lkonċett tal-leġislatur fl-eżami tal-pont tal-gravità. Issa, f'dan il-każ ma hemmx dubju li d-delitt hu gravi, mhux biss in se', imma anki għaliex, fil-każ in ispeċje, kien hemm l-aggravament konsistenti fil-vjolenza preżunta, in kwantu li sar għad-dannu ta' persuna li ma għalqetx it-tnax il-sena. Potenzjalment, delitt simili hu suġġett għal piena minn sentejn sa sitt snin lavori forzati. Infatti, f'dan il-każ il-liċenza ġiet u għadha, sospiża;

3. L-infrazzjoni kommessa mill-konvenut ġiebet ukoll ħsara lis-sid, u rrendiet għalhekk applikabbli l-art. 1644 tal-Kap. 23. Għad li dak l-artikolu ma ssemmiex fl-avviż, u ssemma wara, ċjoè fl-iskritturi tal-attur, cio non ostanti d-dispost tiegħu jista' jitqies in vista tal-art. 211 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili. Għandu jiġi notat li dan id-dannu lissid, li ssemmi l-liġi, jikkonsisti fi preġudizzju għall-interessi tal-lokatur (ara Zachariae, Lib. I, Parte II, para. 367, sub-

para. 1), u mhux biss fi ħsara materjali fil-fond. Ara wkoll, f'dan is-sens, is-sentenza tal-Appell ta' Genova, 17 ta' Ottubru 1890, riportata fil-Fadda, comm. art. 1584, para. 143, pag. 336, fejn jingħad hekk:— "Perchè si abbia quell'uso dannoso della cosa locata, che a norma dell'art. 1584 dà luogo a rescissione, non è necessario che il danno cada sulla cosa stessa locata, ma basta che l'uso lamentato rechi comunque pregiudizio al locatore e che il danno sia anche solo possible";

Issa, fil-każ preżenti, il-preġudizzju jista' jiġi konstatat taħt dawn l-aspetti:—

(a) Kif jgħid il-Paćifici Mazzoni (Vol. IV, p. 214), fejn jitkellem fuq użu ta' dar għal skop immorali, "l'onore della casa ne è sommo pregio". U t-Troplong, Dto. Civ., Locaz. para. 302, jgħid hekk:— "Imperrocchè, come Coquille energicamente dice, tra i diritti dell'immobile vi è pure quello che sia conservato l'onore della casa. Che anzi vorrebbe essere ben rigoroso sulle eccezioni di inammissibilità colle quali il pigionante cercasse di ribattere l'azione del locatore". Ir-riputazzjoni ta' ħanut hi ugwalment, jekk mhux aktar, ta' importanza (aktar, minħabba li ħanut hu post publiku u minħabba l-ħsara għan-negozju); u ma jistgħax jiġi negat li l-kommissjoni ta' delitt simili f'ħanut, partikularment sakemm jibqa' hemm l-istess awtur tad-delitt, anzi appuntu minħabba dik il-permanenza tiegħu, tagħti fama ħażina lil dak il-ħanut;

(b) Dan hu kuntratt "habens tractum successivum", u f'din ix-xorta ta' kuntratti, għall-finijiet tal-kondizzjoni riżolutiva taċita, hemm il-konsiderazzjoni speċjali li mutament ta' l-istat ta' fatt, li jikkrea sitwazzjoni ġdida "praeter opinionem stipulantium", jirrendi l-kuntratt riżolubbli (ara Giorgi, Teor. Obligaz. Vol. IV, p. 235). Issa, ma jistgħax raġjonevolment jiġi negat li l-attur qatt ma kellu fil-ħsieb tiegħu li jkollu, bħala titolari tal-ħanut "de quo" bniedem li jkun kundannat għal delitt;

(ċ) Hu fatt li, almenu miż-żmien tal-kundanna, 27 ta' Jannar 1956, sal-lum, minħabba s-sospensjoni tal-liċenza tal-"wines and spirits", dan il-fond ma hux aktar eżerċit bħala ħanut tax-xorb, u qiegħed jiffunzjona biss għall-bejgħ ta' pastizzi, sigarretti, kafe' u te'. Dan ifisser li minn dak iż-żmien, u minħabba fatt volontarju addebitabbli kriminalment għall-konvenut, il-post, bħala ħanut tax-xorb, virtwalment ma għadux jeżisti. Issa, hu dottrinalment paċifiku (ara Pothier, no. 189; Duvergier, III, 403; Troplong, II, 359; Aubry et Rau, IV, para. 366, paġ. 481; Zachariae, loc. cit., para. 367, nota (2)) illi l-kjużura ta' lokal tammonta għal użu abużiv, tali li jilleġittima x-xoljiment. Jgħid il-Laurent (Princip. Dto. Civ. Vol. XXV, paġ. 203, para. 252):— "Il non uso della cosa locata può essere dannoso al proprietario, e dal momento che il conduttore cagiona un danno non adempiendo le sue obbligazioni, è responsabile". Ara wkoll il-każ deċiż mill-Qorti ta' Pariġi, ċitat minn dan l-awtur paġ. 213. Anzi ġie ritenut minn din il-Qorti tal-Appell fis-Sede Tagħha Superjuri (Kollez. Vol. XXXIV-I-164), illi n-nuqqas ta' użu jikkostitwixxi kambjament ta' destinazzjoni. Hu intuwitiv li, jekk il-post m'hux qiegħed jintuża bħala ħanut tax-xorb, dan hu daqs kieku ilu magħluq bħala ħanut tax-xorb (Fadda, comm. art. 1584, para. 12). Hemm kwindi kambjament ta' destinazzjoni li, anki weħedha, iġġib għax-xoljiment, skond l-art. 1644 Kap. 23. Każ analogu ġie deċiż minn din il-Qorti kolleġjalment kostitwita fit-30 ta' Mejju 1952 (Vol. XXXVI-I-141), fil-kawża "Galea vs. Falzon", fejn l-intimat, li kien kera ħanut li minnu kien isir il-bejgħ ta' ġwież, beda jużah biss bħala store bla ma jagħmel ebda bejgħ minnu. Ġie ritenut li kien hemm kambjament tad-destinazzjoni tal-fond, u l-inkwilin ġie żgumbrat;

Ma jiswa xejn li jingħad, kif ma hux kontrastat mill-attur, li l-liċenza ma kienetx tas-sid, imma kienet minn dejjem tal-familja tal-konvenut, u li kien missier il-konvenut li rama' dan il-post bħala ħanut. Hi nota infatti d-distinzjoni dottrinali bejn il-kiri ta' azjenda "ut sic" u l-kiri

ta' fond, destinat però għall-użu ta' azjenda. Il-każ preżenti kien wieħed mit-tieni xorta, ċjoè, għalkemm il-post ma ġiex mikri bil-liċenza armat u lest, eppure ġie mikri biex fih isir ħanut tax-xorb. Għalhekk jibqa' dejjem li l-post hu mikri bħala ħanut, u li dik hija d-destinazzjoni tiegħu, intiża u aċċettata mill-partijiet (ara Coen, voce Locaz., para, 148-149). Issa, hu ukoll fatt li bil-kommissjoni tad-delitt il-konvenut ġieb, bi ħtija tiegħu, stat ta' fatt tali li pproduċa n-nuqqas ta' użu tal-post bħala ħanut tax-xorb, virtwalment ammontanti għall-għeluq tiegħu; u dan l-għeluq jimporta kambjament tad-destinazzjoni, li jġib għax-xoljiment;

Lanqas jiswa l-argument, addott fid-dibattitu, li l-attur stess oppona li l-liċenza ddur fuq ħadd ieħor; għax l-attur kellu kull dritt li jopponi u li ma jirrikonoxxix, b'att tiegħu ta' adezjoni, biex iħalli l-konvenut fil-post wara li l-konvenut bi ħtija tiegħu tilef il-liċenza. Hu risaput li, meta l-liċenza tiġi ntestata fuq ħadd ieħor f'każijiet simili, dan il-ħadd ieħor hu sempliċi "presta nome", u l-veru titolari u ġestur tal-ħanut jibqa' dak oriġinali. L-attur ma kienx tenut bl-ebda mod li jirrinunzja għad-drittijiet tiegħu. Dak li hu importanti hu li fiż-żmien tal-kommissjoni tad-delitt il-fond kien destinat sabiex jiġi użat, u kien effettivament użat, bħala ħanut tax-xorb. Jekk meta ħa l-ħanut missier il-konvenut ġieb il-liċenza tal-"wines and spirits", bl-istess mod inkwilin ieħor jista' jġib għal dan il-fond liċenza simili minn band'oħra, jew jottjeni waħda ġdida, u l-istess għalhekk il-fond jibqa' attivat bħala ħanut tax-xorb għab-benefiċċju tal-attur sid il-fond. Ma hux ġust li l-attur jitqiegħed fid-dilemma li jew il-ħanut, bi ħtija tal-konvenut, jibqa' ġestit bħala ħanut tax-xorb, b'dispersjoni tal-avvjament, jew inkella l-attur jakkonsenti li l-liċenza ddur fuq xi ħadd li dan jibqa' konness mal-istess ħanut;

Dejjem a propożitu tad-dannu tas-sid, hu utili li jiġi notat li, kif osservat il-Prim'Awla fil-kawża "De Piro vs. Ceravolo", 5 ta' Frar 1885, "l'obbligo di servirsi da buon padre di famiglia esclude ogni modo di servirsi dal quale possa derivare danno al locatore";

4. Element ieħor li jikkonkorri biex juri l-gravità tal-infrazzjoni kommessa mill-konvenut jikkonsisti fil-konsiderazzjoni li bil-kundanna minnu subita għal delitt ta' korruzzjoni ta' minorenni, kommess fl-istess ħanut lilu mikri, ġiet kreata sitwazzjoni li retrospettivament hi analoga għal żball fuq il-kwalitajiet personali tal-konduttur. Liema żball jiġġustifika x-xoljiment tal-lokazzjoni;

Kif osserva l-Touillier, Dto. Civ., Franc. Vol. IX, p. 186, "è per l'opposto certo che ogni diligente padre di famiglia, prima di acconsentire ad una locazione, s'informa della posizione, di colui col quale contratta";

U l-Fubini, "Delle Locazioni Immobiliari", ediz. 1900, p. 39, jgħid hekk:— "L'errore...... può cadere sulla persona del locatore o del conduttore. L'errore così ingenerato non produce sempre la nullità del contratto, poiche non posso precisamente ammettere col Medendorff che, essendo la locazione un contratto basato sulla fiducia personale, l'errore sulla persona ingeneri una nullità di contratto. A noi parrebbe invece, che quantunque in genere sia vero che nella locazione vi sia un elemento di fiducia personale, dovrebbesi invalidare solo quel contratto che, o sia stato fatto in considerazione della persona stessa, o quando questa, essendo differente da quella con cui l'altra parte credeva di contrattare, offrisse, pel genere di vita...... giusto appiglio ai reclami dell'altro contraente che ne viene ad essere danneggiato...... Quindi, in tesi generale, l'errore 'in personam' produrrà solo l'annullamento quando in qualche modo sia di ostacolo alla pacifica e tranquilla esecuzione del contratto...... In ogni modo, più che sulla entità della persona, influisce l'errore sulle qualità morali, economiche, etc. del conduttore...... Altre volte le condizioni morali del conduttore possono influire più o meno sul consenso...... così contro un individuo già condannato per aver tenuto bische e case da giuoco potrò io, locatore, rescindere dalla locazione a lui concessa quando gli avessi affittato una casa per tenervi sale di ricreazione......";

Issa, fil-każ ta' ħanut tax-xorb hu ta' importanza kbira l-karattru tal-konduttur, tant li skond ir-regolamenti tal-ħwienet, Vol. VI Ediz. Riv., paġ. 16, il-Kummissarju jista' jirrifjuta l-liċenza meta tkun ta' ostakolu l-kondotta tar-rikorrent. Minbarra hekk, hemm, kif ġa ngħad, l-obligu primarju li t-titolari tal-ħanut li ma jħallix li jsiru fih attijiet kontra l-liġi jew il-morali. Għalhekk, il-fatt li fil-kors tal-lokazzjoni il-konduttur ikun issubixxa kundanna għal delitt minnu kommess, per ġunta fil-ħanut stess lilu mikri, iġib dak l-istess stat ġuridiku ta' żball fil-kwalitajiet personali tal-konduttur, fis-sens spjegat fuq mil-Fubini, u jirrendi l-infrazzjoni gravi; — gravi, għar-raġuni hekk espressa mill-Qorti tal-Appell ta' Bari (Fadda, comm. art. 1595, para. 87) "per essere stato insanabilmente turbato l'equilibrio degli interessi dal medesimo regolati, tramutandosi il vincolo, per effetto di inadempienze e violazione, in pregiudizio ingiusto di una delle parti a totale vantaggio illecito dell'altra". Jgħid il-Vivante (Trattato di Dto. Commerciale, Vol. IV, no. 1625, p. 113-114, 5ta. edizione): "Il guidice esamina se vi fu inadempimento, e un inadempimento di tale importanza che se i contraenti l'avessero potuto prevedere non avrebbero contrattato alle medesime condizioni...... Anche la clausola risolutiva deve interpretarsi secondo la volontà verosimile dei contraenti......";

Issa, ma jidherx li jista' jiġi dubitat li, kieku l-attur jew is-sid preċedenti tal-fond, li kera lill-konvenut, setgħu jipprevedu li l-konduttur kien sejjer jirrendi ruħu passibbli ta' kundanna għal korruzzjoni ta' minorenni f'dak il-ħanut tagħhom, ma kienux jikruh lilu (ara wkoll, b'analoġija, Kollez. Vol. VII, p. 234). Bl-istess mod li l-falliment tal-konduttur, sopraġġunt fil-kors tal-lokazzjoni, jista' jkun, fil-każijiet kongruwi, kawża ta' xoljiment tal-lokazzjoni, għaliex allura l-lokatur ikollu apprensjoni ġustifikata li ma jiġux eżegwiti l-obligazzjonijiet, speċje ekonomiċi, tal-lokazzjoni (ara Touillier, loc. cit., paragrafu 538), hekk ukoll, f'każ ta' kundanna tal-konduttur, sopravvenuta fil-kors tal-lokazzjoni, għal reat kontra l-morali, kommess per ġunta

fl-istess ħanut lilu mikri, jiġi nġenerat fil-lokatur sens ta' apprensjoni leġittima li ma jiġux imħarsa r-regoli tal-moralità preskritti mir-regolamenti tal-Pulizija. U dan hu ċertament fattur ta' gravità;

Ikkunsidrat;

Iċ-ċirkustanzi superjorment dettaljati jirrendu l-kommissjoni tad-delitt ta' korruzzjoni ta' minorenni, aggravat bil-vjolenza preżunta, mill-istess titolari tal-ħanut, u fl-istess ħanut lilu mikri, infrazzjoni li vis-a-vis il-lokazzjoni ma tistgħax ma titqiesx gravi u ta' importanza, in kwantu li dik il kawża speċjali tirrisolvi ruħha f'diversi vjolazjonijiet ta' obligi essenzjali tal-kuntratt tal-lokazzjoni, indotti mill-istess dispożizzjonijiet tal-liġi. Jingħad a propożitu fid-Digesto Italiano, Vol. XIV, voce Locazione, p. 1119:—"Prendiamo ad esempio le obbligazioni del conduttore. Sappiamo che le sue obbligazioni principali consistono nel servirsi della cosa locata da buon padre di famiglia e per l'uso determinato del contratto...... Ecco delle obbligazioni fondamentali per l'inadempimento delle quali il giudice deve essere rigoroso nella applicazione dell'art. 1595......" (dan hu appuntu l-artikolu li jittratta fuq il-kondizzjoni riżolutiva taċita fil-lokazzjoni minħabba inadempjenza);

Sabiex azzjoni bħal dik preżenti tirnexxi, mhux biżżejjed li l-inkwilin tal-ħanut ikun ikkommetta delitt. F'dan il-każ (1) id-delitt ġie kommess fil-ħanut stess, li tiegħu qiegħed jiġi mitlub li tiġi riżoluta l-lokazzjoni; (2) dan il-ħanut hu minn dawk li għalihom japplikaw ir-regolamenti fuq imsemmijin, partikularment ir-regolament li t-titolari ma għandux jippermetti li jsiru fil-ħanut attijiet kontra l-morali; (3) id-delitt kommess kien ta' ċerta gravità; (4) id-delitt ma kienx minn dawk imsejħa "soċjali" ("mala quia prohibita"), li fihom ġeneralment il-bjażimu morali jkun ftit jew xejn, iżda kien minn dawk naturali ("mala per se"), li huma moralment riprovevoli; (5) id-delitt kien wieħed li jaffetta il-"buoni costumi" (art. 217, Subtit. II, Tit. VII, Parti II, Kap. 12), u kwindi tali li jixħet fama ħażina fuq

il-ħanut sakemm jibqa' fiħ l-awtur tad-delitt; u (6) fil-fatt il-kommissjoni tad-delitt ġiebet ħsara lill-lokatur fis-sens superjorment spjegat. Taħt dawn iċ-ċirkustanzi, kif fuq kommentati, l-azzjoni preżenti hi fondata;

Ikkunsidrat;

Fin-nota tiegħu ta' riljevi, il-konvenut għamel prinċipalment dawn ir-riljevi:— (a) L-attur irċieva l-kera wara l-allegata korruzzjoni; (b) il-kerrej ma jistgħax jiġi privat "per vana o indiscreta intolleranza del locatore"; (ċ) dan kien fatt uniku, se maj;

Il-Qorti tgħaddi biex tikkommenta fuq dawn ir-riljevi, peress li fuq l-oħrajn, illi ċjoè l-liċenza nġiebet minn missier il-konvenut, u li l-attur oppona li l-liċenza tiġi ntestata f'isem ħadd ieħor, il-Qorti diġa' kkommentat fil-kors tal-motivazzjoni;

Dwar l-ewwel riljev, dan ma għandux konsistenza; għaliex l-attur, li skond l-istess konvenut irċieva l-aħħar trimest f'Diċembru tal-1955, jiġi li ma rċeviex aktar kera mis-sentenza ta' kundanna l-hawn, li ngħatat fis-27 ta' Jannar 1956; u ċertament qabel is-sentenza hu ma kienx jista' jġib il-quddiem din l-azzjoni b'sikurezza, għax ma setgħax kellu disponibbli l-provi;

Dwar it-tieni riljev, il-kliem tar-Ricci "per vana o indiscreta intolleranza del locatore" ma setgħux ġew ċitati b'serjetà; għaliex ir-Ricci, fejn użahom, kien qiegħed jirriferixxi għal konduttur li jkun qiegħed igawdi l-ħaġa lilu mikrija "in conveniente modo, giovevole a sè ed innocuo per altri", u qal li f'dan il-każ il-konduttur ma jistgħax jiġi privat mill-godiment minħabba "vana o indiscreta intolleranza del locatore". Ċertament l-użu ta' ħanut biex wieħed jikkommetti korruzzjoni ta' minorenni ma hux użu li jista' jingħad "conveniente" (ara Ricci, Vol. VIII, p. 174). Ftit qabel, dak l-awtur, fl-istess ordni ta' idejiet, kien qal li għandha tiġi ġustament tutelata "la causa della proprietà contro gli abusi del conduttore";

Dwar it-tielet riljev, li ċjoè dan kien fatt uniku, jekk wieħed jaddentra ruħu fl-eżami tal-aspett tal-każ, isib li ma hu xejn fatt ta' mument li eżegwixxa ruħu mal-kommissjoni tiegħu. Rigwardat mill-punto di vista tal-interess leġittimu tal-lokatur, dak il-fatt fil-konsegwenzi tiegħu hu anzi kontinwativ. Infatti, peress li kien hemm, in segwitu tal-fatt, il-kundanna tal-konvenut, u kien hemm l-assenza tiegħu sinifikativa mill-ħanut minħabba li kien qiegħed jesspija l-piena (għalkemm amministrativament ridotta), il-konsegwenzi mhux biss ipprolungaw ruħhom, imma jibqgħu jaderixxu għall-post bil-fama ħażina li tawħ sakemm jibqa' fiħ u konness miegħu l-konvenut. Ma għandux jintesa li l-fatt ma ġiex kommess band'oħra, f'liema każ, għalkemm kienu jibqgħu konsiderazzjonijiet oħra, kienet tonqos però l-konnessjoni tal-personalità tal-konvenut mal-fama tal-post, imma ġie kommess minnu fl-istess post lilu mikri. Del resto il-kriterju legali hu dak tal-gravità; u mentri atti reiterati jistgħu ma jkunux gravi, lanqas fil-kumpless tagħhom, għall-kuntrarju, fatt uniku jista' jkun gravi;

Ingħad ukoll, fil-kors tad-dibattitu, li se maj kien hemm inadempjenza jew trasgressjoni waħda, u mhux diversi. Apparti li l-kawżali speċjali ta' din l-azzjoni, kif ġie rilevat superjorment, tirriżolvi ruħha f'diversi infrazzjonijiet ta' obligi preċipwi tal-konduttur, tirrispondi għall-obbjezzjoni sentenza tal-Cassazione di Torino, Fadda, loc. cit., para. 215, li b'riferenza appuntu għall-art. 1595 relativ għall-kondizzjoni riżolutiva taċita fil-lokazzjoni, qalet hekk:— "L'art. 1595 del Cod. Civ., il quale stabilisce la risoluzione della locazione se una delle parti manca alle sue principali obbligazioni non significa essere necessaria la mancanza contemporanea a più obligazioni, ma bastare la mancanza ad una sola di esse......";

Gie ukoll osservat mid-difensur tal-konvenut, in linea ta' analoġija, li skond il-ġurisprudenza l-konkubinat ma jikkonstitwix dik l-immoralità li tagħti dritt għax-xoljiment tal-lokazzjoni; u ġiet ċitata s-sentenza ta' din il-Qorti, di-

versament presjeduta, "Schembri vs. Marks" (Vol. XXXIV-I-417);

Dan ġie ritenut anki mill-Imħallef sedenti, u hu korrett. Imma legalment (salva l-morali) ma hemm ebda analoġija bejn il-każ ta' mara u raġel li jgħixu in konkubinat f'dar tal-abitazzjoni u l-każ ta' titolari ta' ħanut li jikkommetti hu stess korruzzjoni ta' minorenni fil-post lilu mikri; mhux biss għax ir-reat hu divers fix-xorta tiegħu, imma anki għaliex il-każ ta' ħanut (li hu post publiku, u li b'fama ħażina ssirlu ħsara fin-negozju) jagħti lok għal konsiderazzjonijiet speċjali kif fuq esposti. L-istess Baudry, li hu ċitat f'dik is-sentenza "Schembri vs. Marks", jagħmel hu stess distinzjoni meta jesponi l-konċett tiegħu b'dan il-mod:— "Il conduttore non può nemmeno condurre una vita immorale senza che vi sia un abuso di godimento. Può tuttavia vivere con una concubina";

Ikkunsidrat;

F'każ tal-kondizzjoni riżolutiva taċita, il-Qorti tista' tagħti, skond iċ-ċirkustanzi, il-benefiċċju tal-purgazzjoni tal-mora. Hu evidenti li f'dan il-każ l-għoti ta' dan il-benefiċċju ma hux possibbli, għaliex b'hekk jiġi aggravat il-lokatur, li hu appuntu preġudikat bil-permanenza tal-konvenut fil-lokal, u l-liġi tikkondizzjona l-għoti tal-benefiċċju bil-kliem "kemm il-darba dan jista' jsir mingħajr ħsara tal-attur" (art. 1659 (2) Kap. 23). Dippjù, in-natura tat-trasgressjoni hi tali li lanqas hi konċepibbli l-indulġenza fuq imsemmija, kif inhi f'każ ta' nuqqas ta' ħlas, fejn jista' jingħata żmien biex isir, jew f'każ ta' tibdil, fejn jista' jiġi ordnat li f'ċertu terminu jitneħħa;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' t-talba kontenuta fl-avviż, u għall-finijiet tal-iżgumbrament tagħti lill-konvenut żmien xahrejn mill-lum. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi, kompriżi dawk riżervati, jitħallsu mill-konvenut sokkombent.