13 ta' Marzu, 1950.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*
L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Luigi Eilul et. *versus* **Roger Casha**

Obligazzjoni — Tolleranza — Kondizzjoni Potestativa.

It-tolleranza ma tattribwix ebda dritt lil parti waħda; u ebda obligu konsegwenti u korrispettiv lill-parti l-oħra. U fl-assenza ta' dak id-dritt u ta' dak l-obligu korrispondenti mhux possibili li tiġi ravviżata kondizzjoni potestativa mera; għaliex dik il-kondizzjoni tissupponi li hemm obligazzjoni bejn il-partijiet, li għaliha dik il-kondizzjoni tkun annessa.

Il-Qorti, — **Rat** iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà tar-Re, li biha l-atturi, wara li qalu illi l-atturi huma l-proprjetarji tad-dar il-Hamrun, nru. 110, Saint Joseph Road, mikrija lill-konvenut, li arbitrarjament għamel użu divers minn dak il-fond billi daħħal fih merkanzija u beda jinnegozja; u li l-atturi allura kienu sejrin jipproċedu għall-iżgumbrament, u l-konvenut talabhom biex, bla sempliċi tolleranza, jippermettulu jibqa' juża l-fond anki għall-kummerċ billi jobliga ruħu li malli jridu l-lokaturi jneħħi kull negozju mill-fond, bla ebda pretiża u bla dewmien, u peress li l-atturi aderew, saret il-kitba tat-2 ta' Awissu 1944 (dok. A); u li l-atturi, b'ittra uffiċjali tat-22 ta' Lulju 1948, notifikata lill-konvenut fit-23 ta' Marzu 1949 (dok. B), interpellaw lill-konvenut biex fi żmien xahar ineħħi kull negozju minn l-istess dar; u li l-konvenut ma obdiex u baqa' jeżerċita l-kummerċ minn dak il-fond anki wara li għadda t-terminu lilu prefiss b'dik l-ittra uffiċjali; talbu li jiġi dikjarat u deċiż illi wara li għadda t-terminu lilu prefiss fl-ittra uffiċjali tat-22 ta' Lulju 1948, il-konvenut ma kellux, u l-lum ma għandux dritt illi juża għal skopi ta' kummerċ id-dar li kienet ġiet lilu mikrija għall-abitazzjoni, il-Hamrun, St. Joseph Road, nru. 110; bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-22 ta' Lulju 1948, kontra l-konvenut;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha qal illi t-talba ta' l-atturi hija insostenibili, il-għaliex il-kondizzjoni apposta għall-obligazzjoni, li malli jridu l-lokaturi jneħħi

kull negozju mill-fond, bija potestativa mera, u għalhekk qisha ma kienetx (art. 1096 (2) u 1099 (1) Kodiċi Ċivili. u sentenza Kummerċ "Carolina Bonello vs. Antonio Borg" tad-19 ta' Diċembru 1946), u għalhekk għandu jkompli jsehh l-istat ta' fatt u d-destinazzjoni kummerċjali tal-fond kif jinsabu l-lum; b'riżerva ta' eċċezzjonijiet oħra;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fit-12 ta' Novembru 1949, li biha ġie dikjarat illi l-konvenut fuq it-terminu lilu intimat bl-ittra uffiċjali msemmija ma kellux, u ma għandux, dritt juża l-fond imsemmi għall-iskopi tal-kummerċ, wara li ċaħdet l-eċċezzjoni konvenuta; bl-ispejjeż għall-istess konvenut; wara li kkunsidrat;

Li mill-iskrittura privata eżibita fil-fol. 4 tal-proċess, u li ġġib id-data tat-2 ta' Awissu 1949, jirriżulta :—

(1) Li l-konvenut kera d-dar nru. 110, High Street, il-Hamrun, għall-abitazzjoni, u li fil-kors tal-lokazzjoni, u bla ebda permess tas-sid (l-attur) fetaħ negozju fiha;

(2) Li l-istess konvenut jammetti li huwa biddel id-destinazzjoni tal-fond bl-aġir tiegħu fuq imsemmi; u sabiex jevita li jiġi maħruġ mill-post, fisser lill-attur Luigi Ellul li huwa kien għamel dik it-trasformazzjoni provviżorjament minħabba l-emerġenza;

(3) Illi sabiex jassikura lill-lokatur tiegħu li huwa ma kellu l-ebda dritt jagħtih ebda avvjament kif intiż mil-liġijiet kummerċjali u mill-Ordinanza XXI ta' l-1931 relativa għall-kera, iddikjara formalment li huwa kien qiegħed iżomm in-negozju fih provviżorjament u b'titolu ta' tolleranza ("on sufferance"), u qal li kien qiegħed jobliga ruħu li kull meta jkun irid il-lokatur, bla ebda pretiża u bla ebda dewmien, huwa kien sejjer ineħħi kull negozju minn dik id-dar, u kien sejjer jibqa' jużaha biss bħala sempliċi abitazzjoni kif ġiet lilu mikrija;

(4) U inoltri ddikjara li huwa kien jaf (l-għaliex fehmulu s-sid) illi jekk huwa ma kienx sejjer jobdi fil-pront l-intima li tiġi lilu magħmula sabiex ineħħi kull negozju minn dik id-dar, kien sejjer jiddekadi minn kull dritt lokatizju u s-sid ikun intitolat li jieħu d-dar immedjatament;

Illi l-konvenut f'dik l-iskrittura kien qiegħed jammetti u jikkonfessa illi huwa, meta beda juża l-post imsemmi bħala

negozju, kien kiser fil-fatt il-pattijiet tal-lokazzjoni li kellu, billi biddel id-destinazzjoni tal-fond li huwa kien ha għall-użu biss ta' l-abitazzjoni għalih u għall-familja tiegħu. Bl-iskrittura li tinsab fl-attijiet ma sarx ħlief ir-rikonoxximent ta' dak il-ksur mill-parti tal-konvenut bil-konsegwenzi tiegħu kollha, u d-dikjarazzjoni li l-atturi kienu sejrin jittolleraw dak l-istat ta' fatt provviżorjament tul l-emerġenza, suġġett għall-kondizzjoni li l-konvenut jerġa' jirripristina l-fond "de quo" għall-abitazzjoni "bla ebda pretiża u bla ebda dewmien meta jkun irid il-lokatur"; u f'każ ta' nuqqas bid-dekadenza tad-dritt ta' l-inkwilinat. Fi kliem ieħor, il-konvenut obliga ruħu li jħalli l-post, li kien ikollu jħallih il-għaliex biddillu d-destinazzjoni tiegħu, jekk ma jneħħix kif igħidlu l-lokatur it-tolleranza llu konċessa u mogħtija b'dik l-iskrittura;

Illi dana jnissel miegħu illi d-dipendenza mill-pura volontà tal-lokatur kienet u hija marbuta mal-fatt tat-tolleranza, li mhix rabta legali bħal ma huma, kif huwa risaput, l-obligazzjonijiet li jikkonsistu "in vinculo juris quo necessitate adstringimur alicuius rei solvendae" (Pandette, L. 3 titolo de obligat.). u li jiġu annullati jekk u fil-każ li jkunu suġġetti għal xi kondizzjoni li tiddistruġġi l-istess natura tagħhom, bħal ma jkun il-każ ta' obligazzjoni dipendenti biss mill-volontà pura tal-persuna obigata. Fil-każ, però, tat-tolleranza, min igawdi minnha ma jkunx qiegħed igawdi bi dritt, l-għaliex in-natura tagħha ma taqbelx mar-rabta legali li tnissel magħha n-neċessità ta' l-adempiment;

Illi kwindi t-teżi konvenuta, li tippresupponi vinkolu ġuridiku mill-iskrittura, tidher ċar li kienet tolleranza, u kwindi mhix sostenibili fejn jingħad li kien hemm kondizzjoni potestativa mera;

Illi mill-ittra uffiċjali tat-22 ta' Lulju 1948, debitament notifikata lill-konvenut fit-23 ta' Marzu 1949, tidher li l-istess konvenut ġie interpellat biex fi żmien xahar ineħħi kull negozju mill-istess dar fuq imsemmija; imma mill-provi jirriżulta wkoll li l-konvenut ma obdiex l-intima lilu magħmula;

Illi kwindi t-talba attriċi tidher ġustifikata;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut, u rat il-petizzjoni tiegħu fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata,

billi tiġi miċħuda l-talba ta' l-atturi, bl-ispejjeż taż żewġ istanzi kontra tagħhom;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-aggravju lamentat mill-appellant huwa li l-kondizzjoni apposta fl-iskrittura eżibita fil-fol. 4 tal-proċess hija potestativa mera, għaliex magħmula fl-interess esklużiv ta' l-atturi appellati, u għalhekk tivvizzja l-obligazzjoni stess u l-atturi ma jistgħux jipprevalixxu ruħhom minnha;

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok għal dina l-kawża jinsabu riportati fis-sentenza appellata, u dwar l-eżattezza tagħhom ma hemmx kuntrast bejn il-kontendenti. Minn dawk il-fatti jirriżulta evidenti li l-appellant kien qiegħed iżomm in-negozju fil-post imsemmi fiċ-ċitazzjoni b'ebda titolu validu, iżda sempliċement b'tolleranza, kif espressament jinsab stabbilit bl-iskrittura fuq imsemmija. Dik it-tolleranza ma kienet tattribwixxi ebda dritt lill-appellant, u konsegwentement ebda obligu korrelativ da parti ta' l-atturi appellati. U fl-assenza ta' dak id-dritt u ta' dak l-obligu mhux possibili tirravviża kondizzjoni potestativa mera, billi tonqos l-obligazzjoni li għaliha supposti dik il-kondizzjoni ġiet addjetta. Il-fatt li l-appellant ħallas xi rati lil Land Valuation Office għall-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni ma setax biddel dik it-tolleranza fi dritt, u ma jistax jiġi interpretat mod ieħor ħlief bħala prova ta' gratitudini da parti ta' l-appellant versu l-atturi appellati minħabba l-favur li kien qiegħed igawdi bis-saħħa ta' dik it-tolleranza;

Ikkunsidrat;

Illi għar-raġunijiet fuq miġjuba u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti, li huma adottati, l-appell ma jistħoqqlux jiġi milqugħ;

Għaldaqshekk;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ta'-Maestà tar-Re fit-12 ta' Novembru 1949; bl-ispejjeż kontra l-konvenut appellant.