24 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. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Carlo sive Charles Grixti *versus* Emmanuele Cassar

Lokazzjoni — Rexissjoni — Vizzju Okkult — "Suspension Order" — Art. 1634 u 1577 tal-Kodiċi Ċivili.

L-eżistenza ta' "suspension order" li tostakola l-iżvilupp ta' fond kummerċjali mekrut b'kiri għal skopijiet kummerċjali, u anki biex jiġi żviluppat għal dawk l-iskopijiet, hija difett li tnaqqas l-użu u t-tgawdija tal-fond da parti tal-konduttur.

Dana jingħad anki għall-każ meta l-mankament jew difett jinqala' wara l-kuntratt tal-kirja.

Id-difett però jrid ikun tali li ma jidhirx u li l-kerrej ma setax jindunа bih huwa nnifsu fiż-żmien tal-kuntratt; għax difett li jidher il-lokatur ma jirrispondix għalih.

Għaldaqstant, jekk il-konduttur ma kienx jaf, u ma setax jinduna, b'dak is-"suspension order", huwa għandu d-dritt li jagħżel bejn ir-rexissjoni tal-kuntratt tal-kirja jew tnaqqis fil-kera miftiehem.

Iżda jekk il-konduttur jagħżel ir-rexissjoni tal-kuntratt, din topera "ope sententiae", u mhux "ipso jure"; u għalhekk, mingħajr preġudizzju tad-drittijiet rispettivi tal-partijiet, dik ir-rexissjoni għandha effett mid-data tas-sentenza li tippronunzjaha.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà tar-Re, fejn l-attur, wara li qal illi b'kuntratt tas-26 ta' Ġunju 1947, pubblikat minn Nutar Victor Bisazza (dok. A) hu kera l-istabbiliment "Hollywood Park", ta' Triq San Ġużepp, il-Ħamrun, bl-avvjament, permessi u l-oġġetti kollha li jeżistu fih, biex jiġi wżat bħala bar u lok ta' divertiment, kif ukoll għal kwalunkwe fini kummerċjali, bil-kera ta' lira (£1) kuljum, għal perijodu ta' tmien snin di fermo u tmien snin di rispetto, u bil-kondizzjoni u garanzija da parti tal-konvenut illi l-post huwa ħieles minn kull kwistjoni ma' l-Awtorità Ekkleżjastika, mal-Pulizija, u malġirien, u kondizzjonijiet oħra li jirriżultaw mil-kuntratt; u illi huwa, biex jagħmel tajjeb għall-obbligi minnu assunti fil-lokazzjoni, ipoteka l-ġid tiegħu kollu li għandu u li jista' jkol-

tu għal-favur tal-konvenut sas-somma ta' £3,000, u ikkunsinna lil-konvenut b'titolu ta' depożitu Bond Book M.A. numru 5389 tat-3% ingħax bis-somma ta' £1000, u Bond Book ieħor M.A. numru 21635 tat-2½% ingħax bis-somma ta' £1500, iż-żewġ kotba f'isem Charlie Grixti; u illi dana l-post hawa milqut minn "suspension order" maħruġ mill-Board għal-Kontroll tal-Bini fit-30 ta' Lulju 1946, li ordna minnufih is-sospensjoni tax-xogħlijiet jew bini fil-post, bi ksur tar-regolamenti ta' l-1945 għal l-kontroll tal-bini; u illi minħabba s-sospensjoni ma jistgħux isiru t-tiswijiet l-aktar neċessarji, kif anqas il-bitħa ma tista' tiġi wżata bħala "ring", kif anqas ma jista' jsir ebda tibdil u alterazzjoni fil-post; talab li għar-raġunijiet fuq imsemmija l-kuntratt tas-26 ta' Ġunju 1947, li sar bejn il-kontendenti, jiġi rexiss peress illi l-fond "Hollywood Park", ta' 115, St. Joseph Street, il-Ħamrun, kien milqut minn "suspension order" sa minn qabel il-kuntratt u għadu hekk milqut, u l-konvenut kien iddikjarah liberu minn kull kwistjoni ma' l-awtorità tal-Pulizija u tal-Knisja, u mal-ġirien; u konsegwentement il-konvenut jiġi kundannat jirrestitwixxi l-Bond Books numru M.A. 5389 u 21635 li lu kien ikkonsenjalu bħala depożitu għall-obligi assunti fil-lokazzjoni, u jekk hemm bżonn jiġi ordnat il-kanċellament ta' l-ipoteka naxxenti minn l-istess kuntratt; u jekk hemm bżonn jiġu nominati nutar biex jirċievi l-att tal-kanċellament u kuratur biex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċi fuq il-kuntratt. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest tal-10 ta' Diċembru 1947, u b'riżerva a favur ta' l-attur ta' kwalunkwe dritt lilu spettanti;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fit-12 ta' Lulju 1949, li biha laqgħet l-ewwel talba b'effett mill-ġurnata tas-sentenza, laqgħet it-tieni talba u għalhekk tat lill-konvenut ġimgħa żmien għal l-finijiet tar-restituzzjoni, u ordnat il-kanċellament ta' l-ipoteka "ope sententiae", u ddikjarat li ma hemmx lok ta' ħatra ta' nutar u kuratur u ta' kuntratt; bl-ispejjeż kontra l-konvenut, barra dawk ta' l-aħħar talbiet relativi għan-nutar u kuratur, li kellhom jitħallsu bla taxxa, u bid-dritt tar-reġistru kontra l-attur; wara li kkunsidrat;

Illi mill-provi riżulta li meta l-konvenut kera l-post lill-attur ebda kwistjoni ma kellu ma' l-Awtorità Ekkleżjastika, kif lanqas ma kellu ebda vera kwistjoni serja mal-girien li kienet tinfluwixxi fuq it-tgawdija tal-post mill-attur bħala lok ta' divertiment u ta' negozju. Il-kwistjoni li l-attur ftit żmien wara ħabat ikollu fuq l-ilma tal-bitħa giet riżoluta faċilment; u ċertament ma kienx fit-termini tal-kuntratt li l-post kellu servitù fuq fond tal-girien, u għalhekk l-attur ma setax jippretendi li l-girien jippermettu l-kostituzzjoni ta' servitù tattnixxija ta' l-ilma fuq il-fond tagħhom. Kwantu għall-Pulija, dina ma kellhiex kwistjonijiet fuq il-post. Kien hemm ċerti permessi, u fil-limiti ta' dawk il-permessi l-attur seta' jużufruwixxi mill-post; iżda jeċċedi ma setax. Il-permessi żdiedu bil-i żdiedu l-granet tas-sfin bid-daqq, u hareg il-permess għall-"amplifier". In konnessjoni mad-daqq l-attur kellu diffikultajiet mal-Pulizija, mhux għax kien hemm kwistjonijiet magħha minn qabel, iżda għax fuq parir żbaljat tal-konvenut l-attur ma fittixx li jimxi regolarment skond il-ligi biex jottjeni l-permessi u ma jkollux tfixkil. L-attur beda biex ħabat difru meta minn jeddu mar jagħmel alterazzjonijiet strutturali fil-kamra destinata għall-kċina mingħajr ma ħa l-permess ta' l-awtorità. L-attur allura kien qiegħed ibiddel id-destinazzjoni tal-kamra, meta l-awtorità kienet tat il-liċenza għar-restaurant preċiżament bil-kondizzjoni li dik il-kamra sservi ta' kċina;

Iżda indipendentement minn dan kollu, meta l-attur kera l-post u beda jattivah, l-attur sab li l-post għandu vizzju redibitorju li fuqu l-konvenut xejn ma kien qallu, għalkemm kien jaf bih. U tabilhaqq, fuq il-post kien hemm "suspension order" tal-Building Control Board, li minħabba fih l-attur ma seta' jagħmel ebda benefikat u tiswija fil-post, u għalhekk ma setax igawdi dak il-post skond id-destinazzjoni prevista fil-kuntratt. Huwa kellu l-obligu kontrattwali li jsewwi l-paviment u l-post meta tigrilu xi ħsara, u b'dak is-"suspension order" ma setax isewwi. L-attur ipprova kemm il-darba jitlob liċenza halli jagħmel ix-xogħlijiet li kellu bżonn u jsewwi l-art għas-"skating", iżda b'rigorożità straordinarja da parti ta' l-awtorità kellu rifjut dejjem; u sal-lum is-"suspension order" tidher għada sseħħ. Dan il-vizzju jidher aktar

gravi minn xi ... jikkunsidra li l-awtorità tal-Gvern tikkunsidra l-post bħala affett mill-pjani tar-rikostruzzjoni minħabba l-"girdle road" li tissab progettata. B'dana kollu, peress li l-progett tal-"girdle road" jista' jdum ħafna ma jimmaterjalizza ruħu, kif anki jista' ma jimmaterjalizza ruħu qatt, "rebus sic stantibus" ma jaffettax il-post ħlief li jostakola l-iżvilupp ulterjuri tiegħu; u l-konvenut ma jgarantiex l-iżvilupp liberu tal-post b'alterazzjoni strutturali, speċjalment ta' natura permanenti;

Is-"suspension order" jostakola l-iżvilupp u t-tiswija tal-post, u b'hekk inaqqas mit-tgawdija tal-post bħala fond kummerċjali, imma ma jeliifx it-tgawdija għal kollox, tant li l-attur seta' għal kosta xhur jagħmel fih ballijiet u "skating"; għax anki għal-poġġaman sab rimedju. B'danakollu, la darba hemm dak id-difett li ssemma, u dan id-difett inaqqas l-użu u t-tgawdija li l-attur kellu dritt għalihom skond il-kuntratt, l-attur għandu dritt jagħżel li jinħall mill-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera (art. 1634 Kodiċi Ċivili). Fil-każ preżenti, l-attur għażel li jinħall mill-kera. U għalhekk it-talbiet tar-rexissjoni u l-ħrajn li huma korollarji tagħha huma ġustifikati;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut, u rat il-petizzjoni tiegħu fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi jiġi minflok deċiż għar-rigett tad-domandi ta' l-attur, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu;

Rat ir-risposta ta' l-attur, li appella inċidentalment u talab li dik is-sentenza tiġi riformata, billi jiġi dikjarat u deċiż li r-rexissjoni għandha tgħodd mid-data tal-protest tal-10 ta' Diċembru 1947, u għalhekk tiġi revokata in kwantu ġie deċiż li dik ir-rexissjoni kellha jkollha effett mill-ġurnata tas-sentenza, u billi tiġi konfermata għall-kumplament; bl-ispejjeż kontra l-konvenut appellant;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi, kif jidher mid-dokument eżibit fil-fol. 6 tal-proċess, l-attur ħa b'kera minn għand il-konvenut għal tmien snin......;

Ikkunsidrat;

Illi jriżulta mill-provi li meta sar il-kuntratt fuq imsemmi fis-26 ta' Gunju 1947, fuq il-post li kien oġġett ta' dik il-

lokazzjoni kien hemm minn żmien qabel, jiġifieri minn Lulju-1946 (fol. 23), "suspension order" li minħabba fiha l-attur appellat ma setax jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa biex jiżviluppa l-post lilu mikri bħala lok ta' divertiment, skond id-destinazzjoni espressament miftehma fl-att tal-lokazzjoni....... Meta żmien wara li sar l-att l-appellat sar jaf b'dak is-"suspension order", huwa għamel minn kollox u tħabat ferm biex jaqla' l-permessi biex ikun jista' jeżegwixxi x-xogħlijiet meħtieġa għall-iżvilupp tan-negozju tiegħu; u kien biss wara r-rifjut persistenti ta' l-awtorità kompetenti, u wara li qata' qalbu li jottjeni dawk il-permessi, li beda l-proceduri li wasslu għal din il-kawża tal-lum. Dawk il-proceduri bdew bil-protest tal-10 ta' Dicembru 1947;

Ikkunsidrat;

Illi l-azzjoni migjuba bic-citazzjoni hija bażata fuq id-dispożizzjoni ta' l-art. 1634 tal-Kodici Civili, li jistabbilixxi li l-lokatur għandu jagħmel tajjeb li l-ħaġa mogħtija b'kiri ma għandhiex mankamenti jew difetti li jfixklu jew inaqqsu l-użu tagħha; u meta jinsab li hemm dawn il-mankamenti jew difetti, il-kerrej jista' jagħżel li jitlob ir-riżoluzzjoni tal-kuntratt jew ir-riduzzjoni tal-kera. Dana jgħodd ukoll anki jekk dawk il-mankamenti u difetti jinqalgħu wara l-kuntratt; iżda l-lokatur ma jirrispondix għall-mankamenti jew difetti li jidhru, u li l-kerrej seta' jinduna bihom huwa nnifsu fiż-żmien tal-kuntratt. Tant il-liġi tagħna, kemm dik Taljana (art. 1577 Kodici Civili) issemmu mankamenti jew difetti ("vizi o difetti"); u l-Borsari (Commentario al Codice Civile Italiano, Vol. IV, parte I, Lib. III, Tit. IX, pag. 649), fil-kumment għall-imsemmi art. 1577 tal-Kodici Civili Taljan jistaqsi jekk vizi u difetti humiex sinonimi, humiex l-istess ħaġa, u jirrispondi hekk:— "La legge non fa, nè dovrebbe adoprar sinonimi, se la precisione del parlar comune li esclude. Non sono sinonimi, e la distinzione non c'è. I vizi tengono più alla sostanza e all'essere della cosa; i difetti sono piuttosto inettitudine e imperfezione della cosa stessa in relazione allo scopo. Vi ha una latitudine calcolata dalla legge in questa espressione, usata pur anco in fatto di vendita nell'articolo 1498. Si può dire che i difetti sono i vizi minori, e tuttavia compresi nel l'obbligo della garanzia". Il-liġi Taljana tikkon-

tempja biss il-vizi u d-difetti li jimpedixxu l-użu tal-ħaġa mikrija, mentri l-liġi tagħna tagħti l-istess azzjoni mhux biss għall-każ ta' impediment, imma anki għal dak ta' tnaqqis ta' l-użu tal-ħaġa mikrija;

Ikkunsidrat;

Illi ma jistax ikun hemm dubju li mhabba s-"suspension order" fuq imsemmi l-attur appellat sab ruħu ostakolat fl-iżvilupp u t-tiswija meħtieġa tal-post lilu mikri. Dak is-"suspension order" mhux ħaġa oħra ħlief difett li mħabba fih ġie ninaqqas l-użu u l-godiment li l-attur kellu dritt jeżiġi skond il-kuntratt. Dak id-difett ma kienx tali li bniedem ta' intelligenza normali, li jkun mexa ta' "bonus pater familias", seta' jinduna bih. Għalhekk, in bażi għad-dispożizzjoni tal-liġi fuq imsemmija u għad-dottrina fuq ċitata, l-appellat kellu dritt jipprommwovi din l-azzjoni, billi huwa għażel li jinħall mill-kuntratt tal-kera, kif, skond il-liġi, kellu dritt jagħmel;

Ikkunsidrat fuq l-appell inċidentali ta' l-attur;

Illi b'dan l-appell ġie mitlub li s-sentenza ta' l-ewwel Qorti tiġi riformata biss fis-sens li l-kuntratt imsemmi fiċ-ċitazzjoni jiġi kunsidrat rexiss mid-data tal-protest tal-10 ta' Diċembru 1947, f'lok mid-data li ġiet pronunzjata dik is-sentenza, jiġifieri mit-12 ta' Lulju 1949. Dik ir-rexissjoni ġiet komminata "ope sententiae", u għalhekk bdiet isseħħ minn dak in-nhar, billi ma tiġrix "ipso jure". Il-kuntratt ta' lokazzjoni bejn il-kontendenti kien għadu jseħħ sakemm ma ġiex imħassar bis-sentenza fuq imsemmija; iżda b'daqshekk ma ġewx preġudikati d-drittijiet l-oħra kollha rispettivi tal-kontendenti, mhux biss minħabba r-riżerva ta' l-attur fil-parti finali taċ-ċitazzjoni, imma anki minħabba r-riżerva li qiegħda ssirilhom f'din is-sentenza;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba u għal dawk miġjubin fis-sentenza appellata;

Tirrespinġi l-appell tal-konvenut Emmanuele Cassar bl-ispejjeż kontra tiegħu; u tirrespinġi l-appell inċidentali ta' l-attur Grixti bl-ispejjeż kontra tiegħu; iżda bir-riżerva fuq imsemmija favur kull wieħed mil-kontendenti rispettivament. U hekk tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ tal-Maestà tar-Re fit-12 ta' Lulju 1949.