11 ta' Novembru, 1957

Imħallef:—

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

Giuseppe Mallia *versus* Carmelo Giordmaina

Lokazzjoni — Danni fil-Fond Mikri — Ċitazzjoni — Kawżali — Ġudikat — Board tal-Qbejjel — Art. 1644 tal-Kodiċi Ċivili

Il-Qorti ma tistgħax tieħu konjizzjoni ta' motivi oħra, bħala ġustifikanti d-domanda, li jkunu jikkostitwixxu kawżali ġdida u differenti minn dik espressament indikata fiċ-ċitazzjoni. Dwar dawn il-motivi ġodda jibqa' riżervat lill-attur kull dritt jew azzjoni oħra lilu kompetenti, "si et quatenus".

L-inkwilin ta' fond rustiku jagħmel danni lill-fond jekk huwa jaqla' s-siġar, jew ineħħi bieb minn razzett li hemm fil-fond, jew ma jikkoltivax il-fond u jittraskurah, jew ma jagħmelx minnu użu ta' missier tajjeb tal-familja; imma biex il-lokatur ikun intitolat jitlob ir-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni minħabba ħsara fil-fond, jeħtieġ li l-ħsara tkun ta' ċerta gravità, li fid-diskrezzjoni tal-Qorti tkun tali li tiġġustifika l-applikazzjoni ta' sanzjoni hekk gravuża bħal ma hija r-riżoluzzjoni tal-kuntratt tal-kiri.

Għalkemm l-eċċezzjoni tar-"res judicata" ma tkunx ġiet formalment mogħtija, il-Qorti ma tistax tinjoraha jekk anki ssir riferenza għal kawża oħra fejn l-istess motivi ta' rizoluzzjoni tal-lokazzjoni ġew dedotti u ngħatat deċizjoni dwarhom; anzi l-Qorti hi obligata tokkupa ruħha minn dik l-eċċezzjoni; u d-domanda għar-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni għandha tiġi respinta jekk tkun bażata fuq il-motiv ta' ħsara fil-fond, jekk fuq l-istess motivi tkun ġa ġiet respinta mill-Board tal-Qbejjel. Għaliex dan il-Board għandu funzjoni ġudizzjarja, u d-deċiżjoni tiegħu hija ekwiparabbli għal deċiżjoni tal-Qrati ordinarji, u minnha joħroġ il-ġudikat meta jirrikorru l-elementi l-oħra tal-ġudikat.

li lanqas ma jkun il-każ li l-allegati danni jiġu riparati mill-kondutur waqt li l-lokazzjoni tkun miexja; għaliex provvediment simili jista' jingħata biss f'każ ta' danni gravi u urġenti.

Il-Qorti; — Rat iċ-ċitazzjoni, li biha l-attur, wara li ppremetta illi l-konvenut jiddetjeni in lokazzjoni minn għand l-attur, proprjetarju, il-fond rustiku għalqa u razzett denominata "ta' fuq it-troll", in kuntrada "ta' fuq it-troll" sive "il-Bakkija", fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ; u illi l-konvenut ikkaġuna danni lill-istess fond rustiku, konsistenti fir-rimozzjoni ta' siġar fruttiferi, fir-rimozzjoni tal-bieb tar-razzett, fit-traskuraġni fil-koltivazzjoni tal-għalqa bħala "bonus pater familias", u danni oħrajn li jistgħu jirriżultaw fit-trattazzjoni tal-kawża, kontra liema danni l-attur ma għandu ebda kawtela, u għalhekk inkorra fis-sanzjonijiet previsti mill-art. 1644 tal-Kodiċi Ċivili; prevja n-nomina ta' periti, jekk neċessarji, talab (1) li tiġi minn din il-Qorti xjolta u riżoluta l-lokazzjoni tal-imsemmija għalqa u razzet denominata "ta' fuq it-troll" fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ; (2) li l-konvenut jiġi kundannat jiżgombra mill-għalqa u razzett imsemmija, fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn din il-Qorti; (3) li jiġu likwidati minn din il-Qorti d-danni sofferti mill-attur minħabba r-rimozzjoni tas-siġar fruttiferi u l-bieb tar-razzett, tal-mankata koltivazzjoni ta' parti mill-għalqa bħala "bonus pater familias", u kwalunkwe dannu ieħor kaġunat mill-konvenut li jista' jirriżulta fit-trattazzjoni tal-kawża; (4) u li l-konvenut jiġi minn din il-Qorti kundannat iħallas lill-atturi in linea ta' danni dik is-somma li tiġi għal dan l-effett hekk likwidata. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut, bl-ispejjeż ukoll tal-ittra uffiċjali tat-13 ta' Marzu 1952;

Omissis;

Illi l-attur ma akkwijetax ruħu għall-konklużjonijiet peritali; anzi fin-nota tiegħu fol. 59 huwa jippretendi li jsostni l-azzjoni minnu esperita fuq żewġ motivi mhux dedotti fiċ-ċitazzjoni, jiġifieri fuq li l-konvenut issubloka, mingħajr il-kunsens tas-sid, lil Filippo Curmi, parti mill-għalqa,

u fuq li l-konvenut, meta ġiet danneġġjata l-kamra eżistenti fl-għalqa, ma avżax lill-proprjetarju b'dik il-ħsara. Il-Qorti, però, ma tistgħax tieħu konjizzjoni ta' dawn iż-żewġ motivi, billi jikkostitwixxu kawżali ġdida u differenti minn dawk espressament indikati fiċ-ċitazzjoni (Kollez. XXXV-I-5). Jibqa' però riżervat lill-attur kull dritt jew azzjoni oħra lilu talvolta kompetenti skond il-liġi;

Illi l-attur, kif jidher mill-att taċ-ċitazzjoni, qiegħed jibbaża l-azzjoni tiegħu fuq l-art. 1644 tal-Kodiċi Ċivili, u jispeċifika r-raġunijiet li għalihom qiegħed jitlob is-sanzjonijiet kommindati f'dik id-dispożizzjoni;

Illi, qabel xejn, l-attur isostni li l-konvenut neħħa mill-għalqa xi siġar tal-frott. Mill-perizja jirriżulta li l-konvenut qala' sitt siġriet, u billi dan sar mingħajr il-permess tas-sid, hu kkontravvjena mhux biss għall-liġi, iżda anki għall-patt lokatizju espressament stipulat li jibbenefika l-għalqa mingħajr pretensjoni tal-kumpens. L-iskuża li ġieb il-konvenut, li huwa dawk is-siġar ħawwilhom biex irabbihom għal band-oħra, mhix sostenibbli; u għalhekk dan l-ewwel motiv ad-dott mill-attur jinsab sostanzjat; salv dak li ser jingħad il-quddiem dwar il-konsegwenzi legali ta' din il-kontravvenzjoni;

Illi t-tieni motiv jikkonsisti filli l-konvenut neħħa bieb ġa eżistenti fir-razzett parti mill-għalqa in kwistjoni...... Il-Qorti, wara li kkunsidrat anki l-aspett ġuridiku tal-kwistjoni, hija tal-fehma li dan il-bieb kien jeżisti, u li fin-nuqqas ta' provi soddisfaċenti huwa responsabbli għalieh il-konvenut (arg. art. 1650 u 1652 Kod. Ċiv.); salvi dejjem il-konsegwenzi legali ta' dan in-nuqqas;

Illi t-tielet motiv jikkonsisti filli l-konvenut ittraskura u ma kkoltivax l-għalqa bħala missier tajjeb tal-familja; u barra minn dan, ħaraq il-ħaxix ħażin li kien hemm fiha u ħalla fiha jirgħu l-mogħoż;

Illi f'dan ir-rigward apparti dak li rriżulta mill-perizja ġudizzjarja, jiġifieri li l-ħruq tal-ħaxix u d-dħul tal-mogħoż ma għamelx ħsara fl-għalqa, hemm ukoll illi l-konvenut, tant fin-nota tal-eċċezzjonijiet kif fid-dikjarazzjoni annessa (fol. 5 u 5 tergo), għamel riferenza għall-kawża pendenti quddiem il-Board tal-Qbejjel; u fid-dibattitu orali tal-24 ta' Marzu 1955 id-difensur tiegħu semma li dik il-kawża kienet ġiet deċiża fl-20 ta' Ġunju 1952, u l-konvenut, fuq l-istess motivi addotti f'din il-kawża, kien ġie liberat. Għalkemm ma ġietx espressament mogħtija l-eċċezzjoni tar-"res judicata", din il-Qorti ma tistgħax tinjora dik ir-referenza; anzi, skond il-ġurisprudenza tagħna "in subjecta materia", hija obligata tokkupa ruħha minn dik l-eċċezzjoni (Kollez. XXIX-II-31 u 1120; XXXII-II-249; XXXIV-II-725; u App. Ċiv. 10.12.1956 in re "Cassar vs. Dr. Zammit ne."; u App. Ċiv. 4.11.1955 fl-istess ismijiet);

Illi mill-proċeduri quddiem il-Board fuq imsemmi jirriżulta li b'ittra uffiċjali tas-6 ta' Frar 1952 l-attur kien interpella lill-konvenut biex f'Santa Marija ta' dik is-sena joħroġ mill-għalqa, fost raġunijiet oħra, "għaliex inti ħallejt parti mill-istess għalqa inkoltivata u traskurata", u b'hekk ikkonkluda "tiġi xjolta l-lokazzjoni tal-istess għalqa". Giordmaina, b'rikors tat-3 ta' Marzu 1952, adixxa dak il-Board u talab illi t-talba ta' Mallia tiġi respinta. Il-Board, fis-sentenza tiegħu tal-20 ta' Ġunju 1952, wara li mmotiva illi "mix-xhieda ma rriżultax li r-rikorrent żdinga r-raba', jew għamel ħsara li tiġġustifika l-iżgumbrament", ċaħad it-talba tas-sid (Mallia) għall-iżgumbrament, u laqa' r-rikors tal-gabillott (Giordmaina), bl-ispejjeż mingħajr taxxa. Mhux kontestat illi dawk il-proċeduri kienu bejn l-istess kontendenti u bl-istess "causa petendi"; u billi l-Board tal-Qbejjel jeżerċita funzjoni ġudizzjarja, id-deċiżjoni minnu mogħtija hija ekwiparabbli għal deċiżjoni tal-Qrati ordinarji (Kollez. XXXIII-II-61), u minnha joħroġ il-ġudikat meta, bħal filkaż, jikkonkorru l-elementi meħtieġa;

Illi, skond l-art. 1644 invokat mill-atturi, "jekk il-kerrej

jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xort'oħra minn dak li għalieħ hi qegħedha, jew b'mod li biħ jista' jġib ħsara lil sid il-kera, dan jista', skond iċ-ċirkustanzi, jitlob il-ħall tal-kuntratt"; u fl-inċiż susssegwenti jingħad li "dan jgħodd ukoll fil-każ ta' raba', jekk il-kerrej ma jkunx baqa' jaħdmu, jew ma jaħdmux ta' missier tajjeb tal-familja, u sid il-kera jista' b'dan ibati ħsara li għaliha ma tkun ingħatat ebda garanzija". Minn dan jidher illi l-kerrej, bil-fatt tiegħu, irid ikun ikkaġuna ħsara lis-sid jew lill-ħaġa mikrija, u mhux biżżejjed li huwa, bħal fil-każ ta' fond rustiku, jittraskura l-koltivazzjoni tiegħu; għaliex jekk b'dawn ma jkunx għamel ħsara ta' ċerta gravità, l-imsemmija dispożizzjoni, u speċjalment is-sanzjoni fiha komminata, mhix applikabbli;

Jgħid maġistralment Laurent:— "Dapprima bisogna che l'inadempimento degli obblighi del conduttore abbia prodotto un danno al locatore. Non basta dunque che il colono abbia trasgredito un obbligo che la legge o la convenzione gl'impone; se non ne deriva danno al proprietario, questi non può domandare lo scioglimento dell'affitto. Il danno è il fondamento della domanda quando il locatore si lagna di abuso di godimento; bisogna dunque che provi che gli atti del colono sono dannosi per lui" (Diritto Civile, Vol. XXV, §4440);

Barra minn dan, ix-xoljiment tal-kuntratt, skond id-dottrina u l-ġurisprudenza, mhux ammess ħlief il-każ li l-ħsara tkun gravi u serja (Laurent, op. ċit. §362; Fadda, Giurisp. Cod. Civ. Ital. art. 1584, nri. 9, 10, 61 u 62; Coen, Repertorio Generale, voce "Locazione", no. 154; Kollez. XXXIII-I-743; u P.A. 25 ta' Jannar 1957, in re "Feliċ Brincat vs. Giuseppe Busuttil"; u l-awtoritajiet hemm ċitati). U kif irriteniet il-Qorti tal-Appell ta' Bari fil-kawża "Moccia c. Ariano", deċiża fis-6 ta' Marzu 1925. "può farsi luogo alla risoluzione di un conratto di locazione solo quando le trasgressioni di un conduttore siano di una tale gravità da arrecare serio pregiudizio alla cosa locata ed al locatore, e da rendere incompatibile la permanenza del conduttore

nel possesso del fondo...... pertanto la inadempienza del patto riguardante la coltura da buon padre di famiglia del fondo tenuto in fitto non conduce per sè sola alla risoluzione del contratto, ma è necessario che siasi verificato un danno tale da poter indurre il giudice nel suo prudente arbitrio ad accogliere la domanda di rescissione del contratto" (Fadda, op. cit § 61 u 62);

Illi, barra mid-danni fuq *indikati*, l-*attur jaddebita* lill-konvenut li naqas li jsewwi s-sliehi fil-hitan — haġa li rriżultat mill-perizja u li għaliha l-konvenut tenut jirrispondi limitatament għal żewġ hitan *biss*, skond *il-patt* tal-lokazzjoni;

Illi, però, il-Qorti, wara *li hadet in konsiderazzjoni* r-riżultanzi processwali, jidhrilha li dawn ma humiex ta' gravità u importanza tali illi, skond iċ-ċirkustanzi, jiġġustifikaw l-applikazzjoni *ta' sanzjoni* hekk gravuża bhal ma hija dik *tax-xoljiment* tal-kuntratt tal-kiri, invokata mill-attur;

Illi għalhekk lanqas ma huwa l-każ *li* dawk id-danni fuq konstatati jiġu riparati mill-konvenut waqt li għadha miexja l-lokazzjoni; għaliex provvediment simili jista' jittiehed *biss f'każ ta' danni gravi u urġenti, li ma jidherx* li jirrikorru (Kollez. XXXVII-II-721, bl-awtoritajiet hemm ċitati; u f'dan is-sens Pacifici Mazzoni, Locazioni, §117; u Ricci, Diritto Civile, *Vol.* VIII, §98);

Illi, però, minhabba ċ-ċirkustanzi tal-każ u l-kwistjonijiet involuti, xieraq li jkun hemm temperament fil-kap tal-ispejjeż;

Għal dawn il-motivi;

Tiddikjara illi, fis-sens u fil-limiti fuq premessi josta l-ġudikat naxxenti mid-deċiżjoni mogħtija mill-Board tal-Qbejjel fuq riferita;

Tastjeni ruħha milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni tal-"litis pendentia" opposta mill-konvenut, għaliex din ġiet rinunzjata;

U tiċħad it-talba tal-attur;

L-ispejjeż jibqgħu mingħajr taxxa; iżda d-dritt tar-Reġistru u l-ispejjeż relattivi għall-perizji ġudizzjarji jitħallsu bin-nofs.