28 ta' Frar, 1947.

Imħallfin:

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

Antonio Magro *versus* Giuseppe Farrugia

Lokazzjoni — Bord tal-Kera — Ripreża ta' Pussess — Danni fil-Fond — Art. 1650 1655, 1659 (1) u 1696 (f) tal-Kodiċi Ċivili, u Art. 10 (a) ta' l-Ordinanza XXI tal-1931.

Meta l-inkwilin jagħmel danni konsiderevoli fil-fond, is-sid jista' jopponi ruħu għar-rilokazzjoni tal-fond favur dak l-inkwilin.

Is-sid ma jitlifx dan id-dritt bil-fatt illi ma' ṫul il-lokazzjoni huwa jkun talab u ħa sentenza kontra l-inkwilin biex dan jirriżarċixxi l-ħsara li jkun għamel fil-fond.

Il-Qorti, — Rat ir-rikors ta' Antonio Magro quddiem il-Board li jirregola l-Kera, fejn talab biex jieħu pussess tal-fond 36/36a, Guarena Street, Qrendi, mikri lill-intimat, għaliex dana għamel fih danni rilevanti ħafna kif jirriżulta mill-attijiet tal-kawża fl-istess ismijiet deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti

Civili tal-Maestà Tiegħu r-Re fil-5 ta' April 1946; u dan in bażi għall-art. 10 (a) tal-Liġi tat-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, Kap. 109;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dak il-Board fil-11 ta' Novembru 1946, li biha ġie deċiż li avvolja l-intimat fil-fatt ikkaġuna danni konsiderevoli fil-fond, għat-talba hija ta' ostakolu l-azzjoni li r-rikorrenti kien eżerċita quddiem it-tribunali ordinarji, in kwantu din timporta rinunzja ċara u univoka għaddritt li joħroġ mill-artikolu 10 (a) tal-Liġi tat-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 109; u għalhekk ġiet miċħuda dik it-talba, bl-ispejjeż kontra r-rikorrent; wara li dak il-Board ikkunsidra;

Illi fil-kawża fuq imsemmija r-rikorrent kien talab li jiġi dikjarat li l-intimat, kerrej tiegħu, kien responsabili għaddanni li saru fil-post fejn kien joqgħod ir-rikorrent; l-intimat l-ewwel ċaħad ir-responsabilità tiegħu, imma mbagħad ammettiha; u ġiet mogħtija sentenza fil-5 ta' April, 1946, mill-Qorti fuq imsemmija, fejn il-konvenut (l-intimat il-lum) ġie kundannat jirripara għas-spejjeż tiegħu l-fond fejn kien joqgħod fi żmien xahrejn..............;

Illi bħala pont ta' fatt għandu jiġi osservat li fl-opinjoni tal-Board, bażata fuq l-ispezzjoni li saret mill-membri tekniċi tiegħu, id-danni għandhom ikunu kunsidrati konsiderevoli, speċjalment meta dawn jivvalutaw ruħhom in relazzjoni mal-post; illi għalhekk is-sottomissjonijiet li d-danni mhumiex konsiderevoli, u li huma l-effett ta' każ fortuwitu, ma humiex sostenibili;

Illi wara dawn il-premessi tibqa' biex tirriżolvi ruħha l-kwistjoni jekk ir-rikorrent jistax il-lum, u wara li kien aġixxa kif ingħad fuq quddiem it-tribunal ordinarju, jipprevalixxi ruħu mid-dispożizzjoni ta' l-art. 10 (a) tal-Liġi tal-Kera;

Illi indipendentement mill-prinċipji msemmijin mill-intimat fin-nota tiegħu u mid-dispożizzjonijiet tal-liġi ordinarja dwar il-lokazzjoni, il-Board jidhirlu li r-rikorrent il-lum mhux iżjed intitolat jipprevalixxi ruħu mid-dispożizzjoni speċjali ta' l-art. 10 (a) tal-Liġi tat-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 109, għar-raġuni li meta aġixxa quddiem it-tribunal ordinarju ma-

biex jiegħel lill-kerrej tiegħu jirripara d-danni li kien għamel. huwa stess kien irrikonoxxa t-titolu li kellu l-kerrej tiegħu biex ikompli jokkupa l-fond li għalih kien qiegħed iħallas il-kera; u tant hu hekk illi, kieku ma riedx ikompli jirrikonoxxi d-dritt tal-kerrej li jkompli jżomm il-fond, it-talba tiegħu qatt ma setgħet tkun biex jistabbilixxi r-responsabilità tiegħu għad-danni li għamel, imma kienet tkun jew għall-kundanna tal-konvenut għar-rifazzjoni tad-danni biss jew akkoppjata mat-talba għad-dikjarazzjoni tax-xoljiment tal-lokazzjoni. Is-sentenza stess ma għamletx ħlief iddikjarat il-kerrej responsabili għad-danni u kkundannatu jirriparahom; u kieku l-lum ir-rikorrent seta' jottjeni dak li talab fir-rikors kien ikun qiegħed huwa stess imur kontra s-sentenza mogħtija skond dak li talab huwa stess. Infatti s-sid, kieku kellha tiġi milqugħa t-talba tiegħu tal-lum, kien ikun qiegħed jirrendi inkapaċi ta' eżekuzzjoni s-sentenza ta' Qorti li giet pronunzjata konformement għat-talba tiegħu stess. Il-konvenut sokkombent f'dik il-kawża ma kienx ikun iżjed fil-possibilità li jottempera ruħu għas-sentenza, għax jekk tiġi lilu mneħħija l-kwalità ta' kerrej ma jkunx jista' jeżegwixxi dawk ir-riparazzjonijiet li kien ġie ordnat jeżegwixxi, u tiġi lilu mneħħija l-alternativa mogħtija lilu fl-istess sentenza li jagħmel huwa r-riparazzjonijiet hemm kontemplati;

L-istess rikorrent fin-nota tiegħu jiddistingwi żewġ stadji, jiġifieri: (a) ta' meta l-kirja tkun għadha korrenti, u (b) dak ta' meta l-kirja tkun spiċċat, biex igħid illi kieku konna fl-ewwel stadju l-argumenti ta' l-intimat kienu jkollhom xi valur. Issa ma jidherx li jista' jkun hemm dubju li l-partijiet jinsabu fl-ewwel stadju, *għar-raġuni ovvja li l-fatt li t-talba hija* biex ma tiġġeddidx il-kirja meta tiskadi jipprova indubbjament li l-kirja għadha ma skadietx, kif ukoll għar-raġuni l-oħra li bil-proċedura li r-rikorrent intenta quddiem it-tribunal ordinarju huwa stess poġġa bħala bażi li fuqha ried jirradika r-responsabilità ta' l-intimat il-kwalità ta' dan ta' kerrej u d-dekorrenza, ossija -perduranza, ta' l-istess lokazzjoni;

Li fuq intqal li sejrin isiru l-konsiderazzjonijiet premessi indipendentement mill-prinċipji msemmijin mill-intimat fin-

nota tiegħu; iżda dawk il-prinċipji ma jistgħux ma jagħtux forza lil dak li ntqal fuq, għax kwalunkwe dispożizzjoni talliġi, sija ordinarja kemm speċjali, skond ir-regola ta' l-ermenewtika legali, għandha tiġi interpretata b'mod li ma ġġibx għall-inikwu u anqas għall-assurd ("in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit"—L. 90, Dig. L. 17); u kien ikun inikwu, jew almenu żgur kontra kwalunkwe prinċipju ta' ekwità, kieku kerrej bħala tali l-ewwel ikun fuq talba tal-lokatur kundannat jirripara danni li ġraw bilfatt tiegħu, u mbagħad fl-istess kwalità ta' kerrej ikun ipprivat minn dik il-kwalità li rrikonoxxielu l-istess sid meta ottjena l-ewwel kundanna kontra tiegħu. Ebda prinċipju ta' ekwità ma jippermetti sanzjoni doppja għall-istess fatt. U fl-aħħar forsi mhux barra minn loku li wieħed josserva li l-każ tal-lum ma għandux ikun paragunat ma' dak ta' kerrej li ma jkunx puntwali fil-ħlas tal-kera, għax jekk dan jista' jkompli jkun "undesirable" għas-sid, ma jistax wieħed jipprospetta, almenu raġjonevolment, li l-intimat għada jew pitgħada sejjer jerġa' jtajjar il-bini bl-esplożivi;

Rat ir-rikors quddiem din il-Qorti ta' l-imsemmi Antonio Magro, li talab li dik is-sentenza tiġi riformata billi tiġi konfermata in kwantu ddikjarat li l-intimat Giuseppe Farrugia għamel danni rilevanti fil-fond, u tiġi revokata in kwantu ddeċidiet għar-riġett tad-domanda tiegħu bl-ispejjeż, billi minflok jiġi deċiż skond it-talba kontenuta fir-rikors; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi t-talba ta' l-appellant hija bażata fuq id-dispożizzjoni ta' l-art. 10 (a) ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931, li jikkontempla l-każ li jkunu saru danni konsiderevoli lill-fond bħala wieħed mill-każi li ma tiġix inġedda l-lokazzjoni favur l-inkwilin meta din il-lokazzjoni tiġi biex tispiċċa. Dik l-Ordinanza idderogat għal-liġi ordinarja u hija ta' natura eċċezzjonali; u għalhekk id-dispożizzjonijiet tagħha ma jistax ikollhom applikazzjoni u interpretazzjoni estensiva;

Ikkunsidrat;

Illi bid-deċiżjoni appellata ġie ritenut li ladarba l-appellant irrikorra lejn dawn il-Qrati biex igiegħel lill-appellant jirripara l-ħsara li għamel fil-fond, huwa ma jistax il-lum jitlob li l-istess appellat jiġi mahruġ minn dak il-fond minħabba d-danni *li huwa kkaġuna*. Id-deċiżjoni tal-Board hija evidentement bażata fuq id-dispożizzjoni ta' l-art. 1659 (1) tal-Kodiċi Ċivili, kombinata ma' dik ta' l-art. 1650 ta' l-istess Kodiċi. Iżda l-imsemmija dispożizzjoni ta' l-art. 1659 tikkontempla l-każ ta' riżoluzzjoni tal-lokazzjoni matul il-kors tagħha, mentri fil-każ in eżami l-lokazzjoni spiċċat, u għandu jiġi eżaminat jekk l-appellat *tilefx id-dritt għar-rilokazzjoni* tal-fond skond l-Ordinanza XXI ta' l-1931, billi huwa matul il-lokazzjoni għamel ħsara konsiderevoli fl-istess fond;

Ikkunsidrat;

Illi skond il-liġi ordinarja (art. 1655), il-lokazzjoni tispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem; u l-appellat bħala konduttur preċedenti tilef id-dritt tal-preferenza għal lokazzjoni ġdida minħabba d-dispost ta' l-art. 1696 (f) billi huwa ġie mġiegħel b'sentenza biex jeżegwixxi l-obbligu tiegħu għar-riparazzjoni tal-ħsara li għamel. Jiġifieri, skond dik il-liġi l-appellat kellu l-obbligu li jagħti lura l-fond malli spiċċa ż-żmien tal-lokazzjoni, u ma setax jippretendi li jiġi preferit għal lokazzjoni ġdida ta' dak il-fond. Huwa però qiegħed jippretendi li għandu d-dritt bis-saħħa ta' l-imsemmija Ordinanza nru. XXI tal-1931 għar-rilokazzjoni ta' dak l-istess fond;

Ikkunsidrat;

Illi mhux negat, u jinsab ammess fis-sentenza appellata, li l-appellat matul il-lokazzjoni ikkaġuna ħsara konsiderevoli fil-fond. Dik il-ħsara l-appellat ġie kundannat jirriżarċixxi b'sentenza tal-5 ta' April 1946, mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà tar-Re. Minħabba dik il-ħsara l-appellant huwa fid-dritt li fit-tmiem tal-lokazzjoni jopponi ruħu għar-rilokazzjoni tal-fond lill-appellant, skond id-dispożizzjoni ta' l-art. 10 (a) ta' l-Ordinanza fuq ċitata. Għal dik l-oppożizzjoni ta' l-appellant ma jistax ikun ta' ostakolu l-fatt li hu matul il-lokazzjoni talab u ħa sentenza kontra l-appellat biex

jirrižarċixxi l-ħsara li għamel fil-fond, billi dik id-dispożizzjoni tal-liġi hija evidentement intiża biex tipprivà mid-dritt tar-rilokazzjoni lil dak l-inkwilin li fil-lokazzjoni ta' qabel ikun iddiporta ruħu b'mod li kien kawża ta' inkwiet u taħbil il-moħħ lil-lokatur, li għalhekk ma jistax ikollu iżjed fiduċja fil-preċedenti inkwilin tiegħu;

Għaldaqshekk;

Tilqa' l-appell tar-rikorrent Antonio Magro, billi tilqa' t-talba kontenuta fir-rikors tiegħu, preżentat quddiem il-Board li jirregola l-kera fil-15 ta' Ġunju 1946, u tagħti lill-intimat Giuseppe Farrugia xahrejn żmien biex jiżgombra mill-fond fl-istess rikors imsemmi. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-imsemmi Farrugia;

U hekk tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Board li jirregola l-Kera fil-11 ta' Novembru 1946.