22 ta' Frar, 1957

Imħallef:—

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

George Zammit *versus* Michele Galea

Lokazzjoni — Tiswijiet fil-Fond Mikri — Art. 1628, 1629 (2), 1660 tal-Kodiċi Ċivili

Il-lokatur għandu jżomm il-fond mikri fi stat li l-kerrej jista' jagħmel minnu l-użu li għalieh huwa krieh; u huwa wkoll obligat li matul il-kirja jagħmel it-tiswijiet kollha li jsiru meħtieġa, minbarra dawk eċċettwati mill-liġi jew mill-ftehim, jekk ma jirriżultax li dawk ir-riparazzjonijiet huma dovuti għall-ħtija tal-konduttur jew li ma humiex meħtieġa għad-dgawdija tal-fond.

Dana l-obligu, però, tal-lokatur, jirriferixxi għal dawk li huma "riparazzjonijiet", u mhux ukoll għal "rikostruzzjoni"; b'mod li jekk ikun jittratta minn xi perdita parzjali tal-fond, minn ħaġa li trid tinbena mill-ġdid, u mhux sempliċement tissewwa, il-lokatur mhux obligat jagħmel dak ix-xogħol; u l-inkwilin ikollu biss id-dritt li jitlob, skond iċ-ċirkustanzi, riduzzjoni tal-kera jew ix-xoljiment tal-kuntratt.

Il-Qorti; — Rat iċ-ċitazzjoni, li biha l-attur, wara li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha meħtieġa, billi l-attur qiegħed jikri minn għand il-konvenut ir-razzett u l-aċċessorji tiegħu nri. 1, 2 u 3 Valletta Road, Luqa; u billi fl-istess fond hemm xi materjal li jinsab wara l-bieb tar-razzett, li għandu jiġi rimoss mill-konvenut; u billi l-fossa li hemm fil-fond għandha bżonn tissewwa, u l-paviment tal-maqjel għandu jkun livellat sewwa u jkun magħmul skond il-liġi sanitarja; u billi, mħabba abbassament tal-livell tat-triq quddiem il-bieb prinċipali tar-razzett, l-entrata minn dan il-bieb bil-karrettun u żwiemel saret impratikabbli; talab li l-konvenut ikun kundannat, fi żmien qasir u perentorju, jiżgombra l-materjal mir-razzett

u jagħmel fih dawk ir-riparazzjonijiet kollha fuq imsemmija; u li fin-nuqqas, l-attur ikun awtorizzat jiżgombra l-materjal u jagħmel l-imsemmija riparazzjonijiet a spejjeż tal-konvenut, u taħt id-direzzjoni ta' perit li jiġi nominat min din il-Qorti. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittri uffiċjali tad-9 ta' Ġunju 1952, kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat:

Illi l-perit ġudizzjarju, fl-imsemmija relazzjoni tiegħu, issottometta (1) li għat-trasport tal-materjal li kien hemm in segwitu għax-xogħlijiet tar-rikostruzzjoni li għamel il-konvenut, u tar-rikostruzzjoni tal-ħajt "X" skond l-iskeda preżentata lil-War Damage Commission, xejn ma ntalab kif soltu jsir; (2) li ż-żewġ fossos tal-bitħa markata "X", u l-bokka tagħhom li hemm fit-trieq, ma għandhomx bżonn ta' tiswija, pero' jeħtieġ li jitqegħdu l-kaptelli skond il-liġi sanitarja, speċjalment il-bokka, minħabba l-perikolu għal min ikun għaddej; (3) li l-paviment tal-maqjel markat "A" fil-pjanta mhux livellat sewwa u sar b'torba, ġir iswed u kisi bis-siment, mentri skond il-liġi sanitarja għandu jiġi livellat sewwa, isir bil-"concrete" ta' sitt pulzieri ħxuna, bil-"gutters" li jikkomunikaw mal-fosos jew mad-drenaġġ, b'ventilatur, kull tliet piedi u nofs minn wieħed għall-ieħor; u (4) li, minħabba illi l-Gvern biex sewwa t-trieq u għamel l-asfalt radam il-kaptelli li kien hemm quddiem il-bibien tal-bini, ir-rampa ġa' eżistenti spiċċat, u b'hekk ġie dislivell ta' pied u tliet pulzieri mit-trieq għall-bieb, u l-entrata minn dan l-bieb bil-karrettun saret impratikabbli; fuq rapport tal-konvenut, il-Gvern irranġa għal dak li jirrigwarda l-bieb nru. 1, iżda għal-bieb prinċipali ma għamel xejn. Il-perit, mbagħad, issottometta illi x-xogħlijiet meħtieġa, skond is-suġġerimenti tiegħu fil-paragrafi 2 u 3, għandu jieħu ħsiebhom il-proprjetarju; kwantu għal dawk fil-paragrafu 4 irrivela li d-dizlivell ma kienx ħtieja tiegħu, imma jista' jippro-

testa mal-Gvern biex terġa' ssir ir-rampa bħal qabel; u in kwantu għall-partita fil-paragrafu 1 l-perit ħalla x'wieħed jifhem illi r-responsabilità hija wkoll tal-proprjetarju, ladarba x-Schedule of Works saret f'ismu;

Illi l-Qorti, wara li eżaminat ir-riżultanzi proċesswali, taqbel mal-perit dwar il-konklużjonijiet minnu raġġunti fuq l-ewwel tliet punti tar-relazzjoni tiegħu, kif fuq kompendjati u miġjuba. Difatti, skond l-art. 1628 tal-Kodiċi Ċivili, il-konvenut, bħala lokatur, għandu jżomm il-fond fi stat li l-attur bħala kerrej, jista' jagħmel minnu l-użu li għalieħ huwa krieħ; u skond l-art. 1629 (2) tal-Kodiċi ċitat, il-konvenut hu obligat, matul il-kirja, li jagħmel it-tiswijiet kollha li jsiru meħtieġa, minbarra dawk eċċettwati mill-liġi jew mill-ftehim (li ma jidherx li huwa l-każ). Ma rriżultax li dawn ir-riparazzjonijiet huma dovuti għall-ħtija tal-attur, jew li mhumiex meħtieġa għad-dgwadija tal-fond; u għalhekk hu obligat jieħu ħsiebhom il-konvenut;

Illi, kwantu għar-ripristinu tar-rampa u tal-kaptelli mirduma mill-Gvern Ċivili biex titwessa t-trieq, il-Qorti tosserva li, għalkemm id-dħul mill-bieb prinċipali tal-fond bil-karrettun sar impratikabbli, hemm bżonn li tiġi nvestita l-kwistjoni jekk il-konvenut huwiex obligat jirripristina dik ir-rampa bil-kaptelli;

Qabel xejn, għandu jiġi eżaminat jekk si tratta minn "riparazzjoni" jew "rikostruzzjoni"; għaliex il-konvenut hu obligat għar-riprazzjonijiet tal-fond biss (art. 1629(2) fuq ċitat). Issa, riparazzjoni, skond Pacifici Mazzoni, "si chiama qualunque opera fatta ad una cosa deteriorata per prevenirne il perimento, o per rimetterla in istato da servire all' uso cui é destinata" (Dei Beni, para. 543); liema definizzjoni mhix applikabbli għall-każ tagħna, għaliex si tratta ta' ħaġa dovuta għal xogħol magħmul mill-Awtorità Amministrativa, ekwiparabbli għall-każ fortuwitu, jew "forza maggiore"; u konsegwentement tista' tkun applikabbli d-dispożizzjoni tal-art. 1660 (Kodiċi Ċivili). Difatti, si tratta,

se maj, ta' "perdita parzjali" fis-sens guridiku tal-kelma kif interpretat mill-gurisprudenza. (Fadda — Giurisp. Cod. Civ. Italiano — art. 1578, para. 20; u P.A. 14 ta' April 1944, in re "Mamo vs. Sant Fournier"); u għalhekk l-inkwilin għandu biss id-drittijiet speċifikati fl-art. 1660, jiġifieri jista', skond iċ-ċirkustanzi, jitlob ir-riduzzjoni tal-kera jew ix-xoljiment tal-kuntratt;

Il-Pacifici Mazzoni, fuq il-kwistjoni jekk il-lokatur huwiex tenut jirrikostruwixxi l-parti distrutta tal-ħaġa, jirritjeni li le; "perocché la ricostruzione, anche di una parte della cosa, non é riparazione di questa, per quanto anche la riparazione, se straordinaria, importi rinnovamento, ricostruzione. Se il locatore fosse tenuto a ricostruire la parte distrutta, dovrebbe il conduttore avere, per correlazione, il diritto di costringervelo; ma tal diritto non é in verun luogo riconosciuto formalmente a suo favore; gli é invece implicitamente negato dall'art. 1578 (analogu għall-art. 1660 tal-Kodiċi Ċivili Tagħna), in quanto gli concede limitatamente la facoltà di domandare la diminuzione del fitto. Or la diminuzione del fitto presuppone necessariamente diminuzione di godimento, e diminuzione di godimento e ricostruzione della parte distrutta si escludono a vicenda. A queste considerazioni testuali deve aggiungersi la considerazione del diritto e dell'interesse del locatore. Questi é ancora proprietario; e il costringerlo a ricostruire la parte della cosa sua che é andata distrutta é lo stesso che subordinare oltre misura il diritto supremo di proprietà a quello certamente inferiore di godimento del conduttore" (Delle Locazioni, para. 185);

Illi minn dan jidher li l-pretensjoni tal-attur għar-riparazzjoni tar-rampa mhix ammissibbli, billi non si tratta ta' vera u proprja riparazzjoni skond il-liġi; u għalhekk lanqas hija ammissibbli l-pretensjoni tiegħu li jagħmel hu dik ir-riparazzjoni, fil-każ li ma jagħmilhiex il-konvenut. l-Attur, però, jibqgħalu riżervat kull dritt ieħor skond il-liġi, u b'mod partikulari dak naxxenti mill-art. 1660 fuq ċitat;

Għal dawn il-motivi;

Tilqa' l-ewwel talba tal-attur, kif rappreżentat, billi tipprefiġġi lill-konvenut xahar żmien biex jagħmel ix-xogħolijiet rigwardanti r-rimozzjoni tal-materjal, it-tiswija tal-fossos u l-paviment tal-maqjel skond ir-relazzjoni peritali; u dan taħt id-direzzjoni tal-I.Ċ.A. Victor Grech, għal dan l-iskop espressament inkarigat; u tirrespinġiha kwantu għax-xogħol fir-rampa;

U fil-każ li l-konvenut jonqos, tilqa' t-tieni talba, limitatament dejjem għat-tliet partiti ġà msemmijin, li għandhom isiru mill-attur taħt id-direzzjoni tal-istess perit, u tirrespinġiha għall-kumplament;

L-ispejjeż jitħallsu kwart (1/4) mill-attur kif il-lum rappreżentat, u tliet kwarti (3/4) mill-konvenut, li għandu jbati waħdu l-ispejjeż tas-seduta tal-15 ta' Diċembru 1954.