30 ta' Novembru, 1956

Imħallfin:

Is-S.T.O. Sir L. A. Camilleri, Kt., LL.D., *President;*
Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., L.L.D.
Chev. Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Markiż Paolo Apap Bologna et. *versus* Avukat Dr. Salvatore Xuereb

Lokazzjoni — Tiswijiet fil-Fond Mikri

Għad-dispożizzjonijiet tal-liġi li huma ta' interess partikulari, u mhux generali, il-kontraenti jistgħu jidderogaw. Għaldaqstant, meta ssir skrittura ta' lokazzjoni li biha l-partijiet jiddeterminaw l-obligi rispettivi tagħhom derivanti minn dak il-kuntratt, il-partijiet ma jkunx riedu jirrimettu ruħhom għal dak li tiddisponi l-liġi, u l-kuntratt ta' bejniethom huwa l-uniku liġi li fuqha għandha tiġi riżoluta l-kontroversja li tinqala' bejniethom dwar dawk l-obligi.

Konsegwentement, jekk il-kuntratt tal-lokazzjoni huwa interpretabbli fis-sens li l-inkwilin għandu jirripara bi spejjeż tiegħu l-paviment tal-fond, anki billi jissostitwixxi jew jirrinnova l-partijiet tiegħu li jkunu logorati mħabba l-użu, l-inkwilin ma jistgħax jallega li hu mhux tenut jagħmel dik it-tiswija għax hija ta' natura straordinarja. U dan avvolja l-paviment kien ġa qadim meta

saret il-lokazzjoni; għax ir-riparazzjoni tal-ħsara dovuta għall-użu tikkomprendi wkoll il-ħsara dovuta għaż-żmien, billi l-użu u ż-żmien huma kawżi ta' ħsara u joperaw flimkien, u mhumiex distingwibbli fl-effetti tagħhom.

Il-Qorti; — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, li biħ l-atturi, wara li jippremettu illi bi skrittura tal-31 ta' Ottubru, 1931, il-konvenut ħa b'titolu ta'lokazzjoni minn għand l-awturi tagħhom id-dar numru 53 Merchants Street, Valletta, u fost kondizzjonijiet oħra assuma l-obligu li jirripara a spejjeż tiegħu l-paviment tal-istess fond, billi l-istess fond huwa ukoll użat bħala ħanut (dok. A); u illi l-pavimenti tal-ħanut għandhom bżonn li jiġu riparati, tant illi huma ġew anki ċitati quddiem il-Qorti Kriminali sabiex isewwu l-art tal-pjan terren; u illi l-konvenut ġie diversi drabi nterpellat ħalli jipproċedi għar-riparazzjoni neċessarja tal-paviment u ma għamelx ix-xogħolijiet rikjesti; jitolbu illi, premessa kwalunkwe opportuna dikjarazzjoni u mogħti kwalunkwe provvediment analogu, il-konvenut jiġi kundannat jirripara l-imsemmija pavimenti fil-partijiet kollha li għandhom bżonn, u dan taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett nominat mill-Qorti, u fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss; u fin-nuqqas huma jiġu awtorizzati jagħmlu, a spejjeż tal-konvenut, ix-xogħlijiet hekk ordnati taħt id-direzzjoni tal-imsemmi perit. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest tat-12 ta' Novembru, 1953, kontra l-konvenut, li ġie inġunt biex jidher għas-subizzjoni;

Omissis;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha jirrileva illi d-domandi tal-atturi huma infondati, għaliex (1) l-injam li biħ hu miksi l-paviment tal-ħanut indikat fiċ-ċitazzjoni hu tant ħażin illi ma jistgħax jissewwa aktar, imma għandu bżonn jiġi rinnovat, u r-rinnovament tal-paviment hu riparazzjoni straordinarja, li għandha titħallas mill-atturi; (2) l-injam fuq imsemmi ilu li sar aktar minn sittin sena, tgħarraq bil-qdumija ("vetustà"), u l-partijiet kollha tad-dar li jitgħarrqu bil-vetustà għandhom

jiġu riparati bi spejjeż tal-proprjetarji esklużivament. Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fil-31 ta' Ottubru, 1955, li biha, prevju akkoljiment f'parti, u riġett f'parti oħra, tal-konklużjonijiet tal-perizja ġudizzjarja, skond ma ntqal fis-sentenza, ġie deċiż adeżivament għat-talba tal-atturi, billi kkundannat lill-konvenut jirripara l-paviment tal-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni fil-partijiet kollha li għandhom bżonn, skond kif intqal iżjed il-fuq u kif jirriżulta mill-perizja ġudizzjarja, taħt id-direzzjoni tal-Arkitett u Inġinier Ċivili Alberto Vassallo, li ġie għal dan l-iskop nominat, u dan fi żmien xahar, prorogabbli għal ġusta kawża; u f'każ li dan iż-żmien jgħaddi inutilment, awtorizzat lill-atturi jagħmlu huma stess, u taħt id-direzzjoni tal-imsemmi perit Vassallo, l-istess xogħolijiet; u ordnat li l-ispejjeż iħallashom il-konvenut; wara li kkunsidrat;

Illi t-talba tal-atturi hi diretta biex il-konvenut jirripara fil-partijiet kollha li għandhom bżonn, u bi spejjeż tiegħu, il-paviment tal-fond fuq imsemmi fiċ-ċitazzjoni, skond kif huwa assuma li jagħmel bl-iskrittura tal-lokazzjoni tal-31 ta' Ottubru, 1931. Dawn il-pavimenti huma magħmula, fil-pjanterren tal-fond, f'parti bl-injam, jiġifieri l-entrata u l-bitħa ta' warajha, u f'parti bil-madum u biċ-ċangaturi tal-franka, jiġifieri l-kamra laterali għall-bitħa bil-madum, u l-kmamar l-oħra bil-franka; fil-pjan ta' fuq, mbgħad, l-iskaluni tat-taraġ u l-loġġa huma tal-franka, tliet ikmamar u l-kċina bil-madum, u l-kmamar l-oħra, kompriża tas-sodda, bil-franka;

Il-perit ġudizzjarju ssottometta illi dawn il-pavimenti, fejn huma magħmula bl-injam, huma deterjorati u waslu għar-rinnovazzjoni, u ma jixraqx li jissewwew fl-istat deterjorat li attwalment jinsabu fih; għall-kumplament, jew fejn huma magħmula bil-madum u biċ-ċangatura tal-franka, l-istess pavimenti jinsabu fi stat tajjeb, minbarra l-pavimenti bil-franka ta' kamra fil-pjanterren użata bħala depożitu, fejn hemm żewġ ċangaturi li għandhom bżonn jitbiddlu;

Il-konvenut joppòni t-talba tal-atturi billi jallega illi l-obligu msemmi mill-istess atturi, skond il-liġi, skond il-patti tal-lokazzjoni tad-dar fil-kwistjoni, skond id-dottrina u l-ġurisprudenza, imiss eskluživament lilhom, u mhux lilu;

Illi l-allegazzjoni tal-konvenut mhix aċċettabbli. Għaliex, għalkemm jista' jkun veru illi dak l-obligu, skond il-liġi, id-dottrina u l-ġurisprudenza, normalment għandu jmiss lill-atturi, fil-każ taħt konsiderazzjoni, skond il-patti tal-lokazzjoni, l-istess obligu jmiss biss lilu, il-konvenut. Tabilħaqq, hu veru illi skond il-liġi l-lokatur għandu jżomm l-fond fi stat li wieħed jista' jagħmel minnu l-użu li għalieh ġie mikri (art. 1628 Kod. Ċiv.), u għalhekk huwa obligat biex fi żmien il-lokazzjoni jagħmel ir-riparazzjonijiet kollha li jsiru meħtieġa, minbarra r-riparazzjonijiet lokatizji (art. 1629 Kod. Ċiv.; Pothier, Locazione, Parte II, Cap. I, Sez. 3, p. 814; Laurent, Locazione, Vol. XXV, para. 110, p. 87). Però ma jistax jiġi negat, kif tajjeb jissottomettu l-atturi, illi "dispositio hominis tollit dispositionem legis", billi xejn ma jimpedixxi illi l-partijiet jiddispensaw lill-lokatur sija mir-riparazzjonijet kollha sija minn xi kategoriji minnhom, u jagħmluhom a kariku tal-inkwilin (Baudry-Lacantinerie, Locazione, Vol. I, para. 801; Coen, Giurisprudenza. Locazione, para. 1, 7, no. 68);

Fil-każ taħt konsiderazzjoni, bl-iskrittura tal-lokazzjoni, u preċiżament bil-patt numru V, il-konvenut mhux biss assuma l-ispejjeż, fiż-żmien tal-lokazzjoni, tal-manutenzjoni ġenerali a kariku tiegħu, speċjalment dawk tat-tibjid u taż-żebgħa, minn barra u minn ġewwa, u tal-opri tal-injam, u dawk neċessarji għar-riparazzjoni tal-bjut, imma, barra minn dan kollu, huwa obliga ruħu illi jirripara, u bl-spejjeż tiegħu, il-paviment tal-fond. Għalhekk il konvenut ma jistax jeżonera ruħu minn dan l-obligu li huwa stess assuma;

Illi l-konvenut jissottometti illi l-obligu li huwa assuma hu dak li jirripara l-pavimenti, mentri, skond kif irrelata l-perit ġudizzjarju, dawn il-pavimenti għandhom bżonn rinnovazzjoni, u rinnovazzjoni mhijiex riparazzjoni huwa obliga ruħu li jirripara, u mhux li jagħmel opri ġodda, jew

jissostitwixxi l-qodma; l-obligu tiegħu kien għal riparazzjonijiet lokativi, u f'dan is-sens għandu jiġi nterpretat il-patt fuq imsemmi. Imma ma hemm lok ta' ebda interpretazzjoni; għaliex mill-iskrittura tal-lokazzjoni jidher ċar biżżejjed illi l-konvenut ma assumiex biss l-obligu għar-riparazzjonijiet lokativi, imma wkoll, u espliċitament, għar-riparazzjonijiet tal-paviment tal-fond fiż-żmien kollu tal-lokazzjoni;

Il-konvenut jissottometti wkoll illi l-pavimenti ddeterjoraw ruħhom b'vetustà; anzi, skond ix-xhieda minnu prodotti, il-pavimenti kienu kollha ħadmu sewwa sa mis-sena 1900 (Giovanni Azzopardi), u minn ċirka tletin sena, u anki qabel, dawk il-pavimenti kienu malament (Antonio Ebejer). Imma, apparti illi l-perit ġudizzjarju, prodott mill-konvenut, xehed illi d-deterjorament tal-pavimenti tal-injam hu dovut għall-użu kontinwu għal 63 sena, jew aħjar minħabba l-passaġġ sija tal-inkwilini li jabitaw id-dar, kemm tannies li jiffrekwentaw il-ħanut, u l-obligu assunt mill-konvenut li jirripara huwa l-pavimenti kien appuntu wkoll minħabba l-użu tal-fond bħala ħanut, fil-patt numru 4 tal-iskrittura tal-lokazzjoni l-konvenut iddikjara illi huwa kien qiegħed jirċievi l-fond mingħand il-lokaturi fi stat tajjeb ta' riparazzjoni fil-partijiet tiegħu kollha;

Il-perit ġudizzjarju ma rrelatax illi l-pavimenti tal-injam iddeterjoraw minħabba vetustà, jew illi l-istess ma jistgħux jiġu riparati, imma rrelata sempliċement illi ma jixraqx illi jiġu riparati fl-istat deterjorat illi attwalment jinsabu fih. Imma, jekk dan id-deterjorament sar minħabba l-użu kontinwu da parti tal-konvenut, ma jidherx għaliex ir-riparazzjoni relattiva ma għandhiex issir minnu, speċjalment in vista tal-obligu li huwa assuma. Wara kollox, ir-riparazzjoni ta' paviment tal-injam, meta ma tkunx kwistjoni ta' qlugħ jew xi ħaġa oħra, timporta kważi neċessarjament sostituzzjoni; u għalhekk l-obligu li assuma l-konvenut f'dan ir-rigward hu dak li jissostitwixxi t-twavel jew tavlar tal-paviment fejn ikun hemm bżonn. Hu x'inhu, il-konvenut assuma l-obligu li jirripara l-pavimenti, mingħajr indikazzjoni ta' kif kellha ssir din ir-riparazzjoni u tar-raġuni li tkun tat lok għall-istess riparazzjoni, u għalhekk hu obligat iir-

ripara dawk il-pavimenti fil-partijiet tagħhom kollha fejn hemm bżonn, kienet x'kienet ir-raġuni li tat lok għaliha;

Dan għar-rigward tal-paviment tal-injam;

Rigward, imbagħad, il-kumplament tal-pavimenti, il-konvenut hu tenut jirripara biss iż-żewġ ċangaturi fil-kamra fil-pjan terren li hi użata bħala depożitu, għaliex il-bqija tal-pavimenti, kif irrelata l-perit ġudizzjarju, tinsab fi stat tajjeb;

Rat in-nota tal-appell tal-konvenut, u rat il-petizzjoni tiegħu, fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, billi, konsegwentement, l-atturi jiġu miċħudin mid-domandi miġjubin fiċ-ċitazzjoni; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi, skond ma jidher mill-provi, il-fond imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni kien ġie mikri lill-missier l-appellant xi ħamsin sena ilu; u ma hemmx kuntrast bejn il-partijiet li minn dak iż-żmien, u anki qabel, il-pjanterren tal-istess fond jinsab adibit bħala ħanut għall-manifattura ta' ħwejjeġ u bejgħ ta' drappijiet. Lanqas ma hu kontrastat li, minn qabel ma ġie mikri lill-missier l-appellant, l-entrata u l-bitħa tal-imsemmi pjanterren kien, kif għadu sal-lum, tal-injam. Skond ir-relazzjoni tal-espert ġudizzjarju adoperat mill-Ewwel Qorti, dak il-paviment tal-injam huwa deterjorat ħafna, u mhux il-każ li jissewwa, imma għandu bżonn jiġi rinnovat;

Ikkunsidrat;

Illi l-lokazzjoni tal-imsemmi fond, magħmula lill-appellant fil-31 ta' Ottubru 1931, ġiet regolata bl-iskrittura li kopja tagħha tinsab eżibita fil-fol. 5 tal-proċess; u fost il-kondizzjonijiet mifthema jinsabu dawn hawn taħt riportati: —

"Quarto — Il signor inquilino dichiara di ricevere la detta casa in buono stato di riparazione in tutte le sue parti. Allo spirare della locazione deve consegnarla in buono

stato di riparazione, ad eccezione di tre persiane nel piano superiore prospicienti sul cortile, le quali hanno bisogno di riparazione";

"Quinto — Tutte le spese di manutenzione in generale, durante il corso della presente locazione, saranno a carico e spese di esso signor inquilino; in modo speciale sono a carico del signor inquilino tutte le spese di biancheggiatura e tintura, tanto all'interno che all'esterno, di detta casa, e di tutte le opere di legname ivi esistenti, e quelle necessarie per la riparazione dei terrazzi. Inoltre, il signor inquilino si obbliga di riparare a sue spese i pavimenti di detto stabile, e ciò atteso l'uso anche come bottega del medesimo";

Għar-riżoluzzjoni tal-preżenti vertenza hemm bżonn li tiġi stabbilita l-portata tal-obligazzjoni assunta mill-appellant relattivament għar-riparazzjoni tal-pavimenti tal-imsemmi fond;

Ikkunsidrat;

Illi għad-dispożizzjonijiet tal-liġi li huma ta' interess partikulari u mhux ġenerali, il-kontraenti jistgħu jidderogaw. Għalhekk, meta l-kontraenti riedu huma stess jiddeterminaw l-obligi rispettivi tagħhom, bħal ma għamlu f'dan il-każ bl-iskrittura fuq imsemmija, fuq hekk ma riedux jirrimettu ruħhom għal dak li tiddisponi l-liġi, imma l-kuntratt ta' bejniethom hija l-unika liġi li fuqha l-kontroversja għandha tiġi riżoluta;

Ikkunsidrat;

Illi mill-provi li saru jirriżulta (dep. Giovanni Azzopardi fol. 18) li minn ħafna żmien qabel ma saret il-lokazzjoni lill-appellant, il-paviment tal-injam kien "jidher li ħadem", jiġifieri kien imqabar, tant li missieru kien għamel, fejn kien hemm bżonn, tiswijiet fih. Anki l-appellant xehed (fol. 19) li missieru daħal fil-fond fis-sena 1905 jew 1906, meta l-paviment kien miksi bl-injam bħal ma hu l-lum, u kompla jgħid illi l-istat tal-injam ma kienx ta' ġdid, imma ma kienx ħażin bħal ma hu l-lum, u għandu l-impressjoni li missieru kien sewwa xi parti minnu. Qal ukoll li l-injam tal-paviment li jiġi taħt it-tamboċċ ġie minnu

riperat u "in parti sostitwit";

Mill-premess jidher li minn żmien qabel ma saritlu l-lokazzjoni bl-imsemmija skrittura tal-31 ta' Ottubru 1931, l-appellant kien jaf li l-paviment tal-injam kien imqabar u mhux fi stat tajjeb, u li f'xi partijiet kienu diġà sarulu tiswijiet. U għalkemm kien jaf b'dan kollu, l-appellant f'dik l-iskrittura ddikjara li rċieva l-fond fi stat tajjeb ta' riprazzjoni "in tutte le sue parti", u obliga ruħu li, meta tispiċċa l-lokazzjoni, jagħtieh lura fl-istess stat tajjeb, bl-unika eċċezzjoni tat-tliet persjani fil-pjan ta' fuq li jagħtu għall-bitħa, "le quali *hanno bisogno di riparazione*". Bl-istess skrittura, l-appellant obliga ruħu li fil-kors tal-lokazzjoni jagħmel, a spejjeż tiegħu, l-ispejjeż kollha tal-manutenzjoni in ġenerali, u b'mod speċjali dawk tat-tibjid u taż-żebgħa tal-ambjenti kollha, tant ta' barra kemm ta' ġewwa, kompriżi l-opri tal-injam u t-tiswija tal-bjut. Obliga ruħu wkoll li jsewwi l-pavimenti tal-imsemmi fond, "*e ciò atteso l'uso anche come bottega del medesimo*". Fuq dan l-aħħar obligu tinsab impernjata l-azzjoni preżenti:

Ikkunsidrat;

Illi huwa ċar u evidenti li, meta ġiet stipulata l-lokazzjoni bl-imsemmija skrittura tal-31 ta' Ottubru, 1931, l-intenzjoni tal-kontraenti kienet li t-tiswija tal-pavimenti kollha kellha ssir mill-appellant a spejjeż tiegħu. Kif intqal iżjed il-fuq, meta l-appellant assuma dak l-obligu kien jaf li parti mill-paviment kienet tal-injam, li kienet ilha hekk żmien twil u li ma kienetx fi stat tajjeb, u ntant mhux biss ma rreklamax fuq hekk, bħal ma għamel rigward it-tliet persjani fuq imsemmijin li kellhom bżonn ta' riparazzjoni, iżda assuma r-responsabbiltà u l-obligu li jagħmel a spejjeż tiegħu t-tiswijiet kollha fil-kors tal-lokazzjoni. Ma jistgħax jingħad li l-istat tal-injam, kif inhu l-lum, huwa dovut għal xi każ fortuwitu jew forza maġġuri, iżda, kif qal il-perit ġudizzjarju (fol. 24, 32, 82), għall-użu kontinwu akkoppjat mal-vetustà. L-injam tal-paviment kien diġa' mikdud qabel ma ħa l-fond l-appellant, u mħabba l-użu kontinwu ta' dak il-paviment l-injam kull tant żmien kellu bżonn li jiġi

riparat fil-partijiet li kienu jidhru bil-ħsara, anki b'sostituzzjoni ta' xi waħda minn dawk il-partijiet, bħal ma rrikonoxxa l-appellant li kien dover tiegħu li jagħmel meta ssostitwixxa b'injam ieħor dik il-parti tal-paviment li tiġi taħt ittamboċċ;

Ċirkustanza li turi li l-logorament tal-paviment talinjam kien dovut prinċipalment għall-użu kontinwu talpjanterren bħala ħanut tirriżulta mill-fatt depost mill-istess perit ġudizzjarju (fol. 32) li kamra oħra fl-istess pjanterren, li hija użata bħala store, billi ma tantċ hi użata, għandha l-paviment tagħha tal-injam fi stat mhux imgħarraq, u għalhekk soddisfaċenti, għalkemm dak l-injam huwa ta' kwalità mill-iżjed ordinarja. Għandu jiġi wkoll rilevat li hija ħaġa magħrufa li fil-maġġuranza kbira tal-każi r-riparazzjonijiet fil-pavimenti jsiru bis-sostituzzjoni tal-parti ħażina b'materja ġdida, u dan japplika wkoll għall-pavimenti tal-injam;

Fl-aħħarnett, in bażi għal dak li ntqal fuq, din il-Qorti hija soddisfatta li meta, bl-iskrittura fuq imsemmija, l-appellant assuma l-obligu tar-riparazzjonijiet in kwistjoni, l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kienet li huwa kellu jagħmel dawk ir-riparazzjonijiet anki jekk kienu jimpurtaw sostituzzjoni u rinnovament tal-partijiet logorati mħabba l-użu tal-paviment dovut għall-fatt li l-fond jinsab adibit bħala ħanut; u, kif sewwa jsostnu l-appellanti, ir-riparazzjoni tal-ħsara dovuta għal dak l-użu tikkomprendi wkoll il-ħsara dovuta għaż-żmien, billi l-użu u ż-żmien huma kawżi ta' ħsara u joperaw flimkien, u mhumiex distingwibbli fl-effetti tagħhom;

Għar-raġunijiet fuq miġjubin, u għal dawk tal-Ewwel Qorti, li huma adottati;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dana li t-terminu ta' xahar impost b'dik is-sentenza għandu jibda jgħaddi mil-lum. L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenut appellant.