15 ta' Marzu, 1956

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. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Marianna Vella *versus* Carmelo Caruana

Lokazzjoni — Riparazzjonijiet — Board tal-Kera — Terminu — Ċitazzjoni — Kawżali.

Is-sid li jottjeni sentenza mill-Board tal-Kera li tawtorizzah jieħu pussess ta' fond mikri biex jagħmel fih xi riparazzjonijiet urġenti li ma jistgħux isiru waqt li l-kerrej ikun jokkupa l-fond, imma bil-kondizzjoni li malli jlesti dawk ir-riparazzjonijiet huwa jerġa' jikri l-fond lil dak l-inkwilin, għandu l-obligu li jagħmel dawk ir-riparazzjonijiet u jerġa' jikri l-fond lil dak l-inkwilin. Jekk huwa ma jeżegwix ir-riparazzjonijiet, l-inkwilin għandu d-dritt jitlob li jiġi prefiss lis-sid terminu biex jeżegwihom, jekk dak it-terminu ma ikunx ġie prefiss fis-sentenza tal-Board.

Dan id-dritt ta' l-inkwilin jitnissel minn dik is-sentenza, u mhux mid-dispożizzjonijiet tal-Liġi ċivili li jippreskrivu għall-każ ta' meta l-konduttur għandu jippermetti li jsiru fil-kors tal-lokazzjoni xi tiswijiet li ma jammettux dewmien, u dak ta' meta l-inkwilin jista' jitlob li jħoll il-kuntratt għax it-tiswijiet ikunu ta' xorta tali li jirrendu mhix abitabili dik il-biċċa tal-fond li hija meħtieġa għat-taħammir, dejjem waqt li l-lokazzjoni tkun għadha miexja.

Il-kawżali tad-domanda hija dik li hemm espressa fiċ-ċitazzjoni, u ma tistax tiġi mibdula; u l-fatt li l-parti tibbaża t-talba tagħha fuq dispożizzjonijiet tal-Liġi li ma humiex applikabili għal każ ma jbiddelx il-kawżali. Għalhekk meta l-Qorti tilqa' t-talba kif dedotta imma mhux in bażi għad-dispożizzjonijiet tal-liġi invokati mill-parti attriċi bħala bażi ta' dik it-talba, ma tkunx qiegħda tiddeċidi "ultra petita".

Il-Qorti — Rat l-att taċ-ċitazzjoni li biha l-attriċi, wara li ppremettiet illi l-konvenut, b'sentenza tal-Board li jirregola l-Kera mogħtija fil-21 ta' Lulju 1947 ġie awtorizzat jerġa' jie-

hu l-pussess tal-fond nru. 21, Saint Emidius Street, Żejtun, li parti minnu kienet mikrija lilha, għalbiex jagħmel riparazzjonijiet urġenti u li ma setgħux isiru waqt li hija tibqa' tokkupa l-post, taħt il-kondizzjoni li l-konvenut jerġa' jikri dan il-fond lilha jekk tkun tridu; u li l-istess konvenut għadu ma eżegwiex dawn ir-riparazzjonijiet urġenti, anzi għamel alterazzjonijiet fl-imsemmi fond billi waqqa' waħda miż-żewġ kmamar li hija kienet tokkupa u fetaħ bieb għal ġo l-oħra, biex ippermetta lil nies oħra li jgħammru fiha, u dana mingħajr il-kunsens tagħha; talbet li jiġi prefiss lill-istess konvenut terminu qasir u perentorju li fih jagħmel l-imsemmijin riparazzjonijiet; li jiġi kundannat jerġa' jġib il-parti ta' l-imsemmi fond li kienet minnha detenuta għall-istat pristinu tagħha fi żmien qasir u perentorju; u in difett hija stess tiġi awtorizzata teżegwixxi dawk ix-xogħlijiet a spejjeż tal-konvenut; salva l-azzjoni għad-danni. Bl-ispejjeż, komprizi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-4 ta' Novembru 1947;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fit-12 ta' Frar 1948, li biha ġiet miċħuda l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza, bl-ispejjeż kontra l-konvenut;

Rat is-sentenza l-oħra mogħtija minn dik il-Qorti li biha, peress li l-konvenut xejn ma oppona għat-talba ta' l-attriċi li l-parti lilha lokata mill-fond terġa' tinġieb fl-istat li kienet, laqgħet it-talbiet ta' l-attriċi bl-ispejjeż, u ordnat li x-xogħlijiet għandhom isiru mill-konvenut fi żmien xahrejn mill-ġurnata tas-sentenza, żmien li jista' jkun prorogat għal ġusta kawża, taħt id-direzzjoni ta' l-Arkitett u Inġinier Ċivili Michele Borg; u fil-każ li l-konvenut jonqos jagħmel l-istess xogħlijiet, tagħmilhom l-attriċi; liema għandhom jiġu eżegwiti taħt id-direzzjoni ta' l-istess perit; wara li kkunsidrat;

Illi kif jirriżulta mid-dokument miġjub ma' l-att taċ-ċitazzjoni, il-konvenut kien għamel rikors quddiem il-Board li jirregola l-Kera sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond nru. 21, St. Emidius Street, Żejtun, li kien mikri lill-attriċi, sabiex jagħmel fih riparazzjonijiet li għalihom kien ġà ottjena l-permessi meħtieġa mill-"Building Control Board" u mill-"Medical and Health Department", u li ma setgħux isiru sakemm il-fond jibqa' abitat; illi b'sentenza mogħtija fil-21 ta' Lulju 1947, il-

Board li jirregola l-Kera fuq insemmu akkolja t-talba tal-konvenut, taħt il-kondizzjoni li jerġa' jikri l-istess post lill-attriċi "jekk tkun tridu wara li jitlestew ix-xogħlijiet", kif del resto l-istess konvenut fl-istess rikors tiegħu kien iddikjara li kien intenzjonat jagħmel;

Illi, peress li l-konvenut għadu ma għamelx l-imsemmijin riparazzjonijiet non ostante li, kif tallega l-attriċi, ġie minnha nterpellat biex jagħmilhom, l-attriċi qiegħda tagħmel din il-kawża sabiex jiġi prefiss lill-konvenut żmien li fih huwa għandu jagħmel dawk ir-riparazzjonijiet, u sabiex jiġi kundannat jerġa' jagħmel kif kienet qabel dik il-parti tal-fond ġà okkupata mill-attriċi, peress li, kif tallega l-attriċi, il-konvenut għamel alterazzjonijiet billi waqqa' waħda mill-kmamar u fetaħ bieb għal ġo kamra oħra; u fl-aħħarnett l-attriċi qiegħda titlob ukoll li tiġi hija stess awtorizzata teżegwixxi l-istess xogħlijiet għas-spejjeż tal-konvenut jekk dana ma jagħmilhomx fiż-żmien li tagħtih il-Qorti;

Illi kif jirriżulta mill-verbal in data 13 ta' April 1948, l-attriċi ddikjarat li l-azzjoni tagħha titnissel mill-artikoli 1637 u 1638 tal-Kodiċi Ċivili; illi però, l-attriċi dana ma tistax issostnieh, għaliex fil-waqt li d-dispożizzjonijiet ta' l-imsemmijin artikoli jirriferixxu ruħhom għall-każ meta l-kondutture għandu jħalli li jsiru tiswijiet li ma jridux dewmien, anki fiż-żmien li jkunu qegħdin isiru, hu jitlef l-użu ta' biċċa mill-fond, fil-kors iżda tal-lokazzjoni, u għall-każ meta l-inkwilin jista' jitlob li jħoll il-kuntratt, meta jiġifieri t-tiswijiet ikunu ta' xorta tali li jirrendu mhux abitabbli għal kull żmien li jkun dik il-biċċa tal-fond meħtieġa għat-tgħammir, iżda dejjem meta l-lokazzjoni hija in korso. Fil-każ preżenti l-lokazzjoni ma għadhiex in korso, għaliex spiċċat, u l-konvenut irriprenda l-pussess tal-fond in forza tas-sentenza fuq imsemmija tal-Board li jirregola l-Kera;

Illi għalkemm il-lokazzjoni spiċċat, u l-konvenut irriprenda l-pussess tal-fond, iżda dana, tajjeb jew ħażin, sar taħt il-kondizzjoni mposta lill-konvenut fiċ-ċitata sentenza, li mal-li jitlestew ix-xogħlijiet hu jerġa' jikri l-fond lill-attriċi jekk dina tkun tridu;

Illi għalkemm minn dik is-sentenza tnissel fl-attriċi, li kienet parti fil-kawża, id-dritt li teżiġi illi l-konvenut jerġa'

jikrilha l-fond, u fil-konvenut l-obligu li jikrihulha malli jles-ti r-riparazzjonijiet; għalex kien appuntu taħt din il-kondiz-zjoni li huwa rega' ħa l-pussess tal-fond. U peress illi dana d-dritt ta' l-attriċi ma jistax jigi eżerċitat qabel ma jsiru r-ripa-razzjonijiet, huwa logiku illi l-attriċi għandha d-dritt teżigi li dawk ir-riparazzjonijiet isiru; altrimenti kienet tkun inutili l-kondizzjoni; u ma għandux jintesa illi gie lill-konvenut mogħ-ti lura l-pussess tal-fond appuntu għaliex kien hemm bżonn li jsiru dawk ir-riparazzjonijiet, u huwa ried jagħmilhom; u al-lura, jekk l-attriċi għandha d-dritt li teżigi li r-riparazzjoni-jiet isiru sabiex tkun tista' teżigi l-lokazzjoni gdida favur tagħ-ha, hija għandha d-dritt titlob li jigi lill-konvenut prefiss iż-żmien li fih dawk ir-riparazzjonijiet għandhom isiru, għaliex f'każ kuntrarju l-konvenut ikun jista' jittraskura impunement li jagħmilhom għad-dannu ta' l-attriċi;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut, u rat il-petizzjoni tiegħu fejn talab illi s-sentenza fuq imsemmija tat-8 ta' Jan-nar 1949 tigi revokata, billi jigi deċiż għar-rigett tad-domandi migjubin bic-ċitazzjoni, bl-ispejjeż kontra l-attriċi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-appellant qabel xejn oppona li s-sentenza impunjata ddeċediet "ultra petita" u fuq kawżali mhux dedotta, u dana billi l-appellata, skond il-verbal li ttieħed fis-seduta tat-13 ta' April 1948, iddikjarat li l-azzjoni minnha eżerċitata hija bażata fuq l-art. 1637 u 1638 tal-Kodiċi Ċivili, mentri l-Ewwel Qor-ti rriteniet inapplikabili għall-każ dawn l-artikoli tal-ligi. Fuq dan l-aggravju għandu jigi rilevat li l-kawżali hija dik espres-sa fiċ-ċitazzjoni, u dik il-kawżali ma tistax tigi mibdula. Il-fatt li l-appellata semmiet dispożizzjonijiet tal-ligi li fuqhom kienet tippretendi li bbażat it-talba tagħha ma seta' qatt ibid-del il-kawżali kif dedotta fiċ-ċitazzjoni; u għalhekk l-Ewwel Qorti għamlet sewwa li qatgħet il-kawża fuq dik il-kawżali, minkejja d-dikjarazzjoni fuq imsemmija kontenuta fil-verbal tat-13 ta' April 1948;

Ikkunsidrat;

Illi bis-sentenza mogħtija mill-Board li jirregola l-Kera fil-21 ta' Lulju 1947 (fol. 5) l-appellant gie awtorizzat li jieħu pussess tal-fond nru. 21, St. Emidius Street, Żejtun, li kien

mikri lill-appellata, biex jagħmel fih xi riparazzjonijiet, bil-kondizzjoni li jerġa' jikri l-istess post lill-appellata, jekk tkun tridu, wara li jitlestew ix-xogħlijiet. Minn din is-sentenza tnissel id-dritt ta' l-appellata li terġa tieħu b'kiri l-post malli jitlestew ix-xogħlijiet, u l-obligu ta' l-appellant li jikrilha dak il-post malli jkun lest. Billi dak id-dritt ta' l-appellata, biex jiġi eżerċitat, hemm bżonn li r-riparazzjonijiet ikunu ġew eżegwiti, u billi bis-sentenza tal-Board ma ġie prefiss ebda terminu għall-eżekuzzjoni tagħhom, l-istess appellata għandha dritt teżiġi li jiġi prefiss terminu għat-tlestija ta' dawk ir-riparazzjonijiet. U tabilħaqq, lak id-dritt ta' l-appellata għandu bħala korrispettiv l-obligu ta' l-appellant li jlesti l-post biex jerġa' joffrieh lill-istess appellata; u billi ma ġie prefiss ebda terminu lill-appellant għall-eżekuzzjoni ta' dak l-obligu tiegħu, l-appellata għandha dritt titlob li jiġi lilu prefiss terminu, skond id-dispożizzjonijiet ta' l-art. 1120 tal-Kodiċi Ċivili;

Ikkunsidrat;

Illi għar-raġunijiet fuq migjuba u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti, li huma adottati, l-appell ma jisthoqqlux li jiġi milqugħ;

Għaldaqshekk;

Tirrespingi l-appell u tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà tar-Re fit-8 ta' Jannar 1949; bl-ispejjeż kontra l-konvenut appellant; b'dan li t-terminu ta' xahrejn b'dik is-sentenza prefiss għandu jibda jgħaddi mil-lum.