27 ta' Novembru, 1954.

Imħallef:
Chev. Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Filippo Balzan *versus* Carmelo Sultana

Lokazzjoni — Tiswijiet fil-Fond Mikri — "Skylight" — "Jus Superveniens" — Spejjeż Ġudizzjarji.

Jekk il-lokatur jiġi azzjonat biex isewwi "skylight" li hemm fil-fond mikri, u jeċċepixxi li huwa mhux obligat jagħmel dik it-tiswija għax il skylight huwa kontra s-Sanità, u fil-kors tal-kawża jiġi

kundannat biex inehhi dak li skylight b'sentenza tal-Qorti Kriminali fuq istanza ta' l-Awtorità Sanitarja, l-eċċezzjoni tiegħu għandha tiġi milqugħa mhux għax inħoloq xi "jus superveniens" bis-sentenza kundannatorja, imma għax l-istat illegali ta' li skylight kien ġà jeżisti meta ngħatat l-eċċezzjoni tiegħu. Għax ladarba dak l-istat illegali kien jeżisti "ad initio", is-sentenza kundannatorja susseġwenti ma ħolqot ebda "jus superveniens".

U' lanqas għandu tort dak il-lokatur jekk kien huwa stess li obriga biex jiġi mħarrek f'sedi kriminali biex inehhi dak li skylight; għaliex kien interess tiegħu u dritt tiegħu li jġib fis-sede ċivili prova konvinċenti li l-eċċezzjoni tiegħu, fis-sens illi li skylight huwa kontra l-liġi, hi sostenibili.

Għaldaqstant dak il-lokatur ma għandux jiġi akkollat bl-ispejjeż tal-ġudizzju, malgrado li l-eċċezzjoni tiegħu tiġi akkolta; u dan avvolja huwa jkun ta eċċezzjonijiet oħra li ma jirriżultawx sostnuti; għax l-eċċezzjoni ta' l-illegalità ta' li skylight tipperimi l-azzjoni ta' l-inkwilin, u għalhekk ma hemmx lok li jiġu deċiżi dawk l-eċċezzjonijiet l-oħra. Salvo li l-Qorti takkorda temperament fil-kap ta' l-ispejjeż jekk jikkonkorru xi ċirkustanzi li setgħu nduċew lill-inkwilin jagħmel il-kawża.

Il-Qorti, — Rat id-domanda ta' l-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta, biex il-konvenut jiġi kundannat jagħmel it-tiswijiet meħtieġa fil-fond numru 63, Zabbar Road, Pawla, u in difett jagħmel it-tiswijiet l-attur għas-spejjeż tal-konvenut;

Rat l-eċċezzjoni tal-konvenut, li eċċepixxa li t-tiswijiet mitlubin mill-attur fli skylight ma jistax jagħmilhom, għax dan li skylight qiegħed kontra s-Sanità; u eċċepixxa wkoll li dan li skylight ġie magħmul mill-inkwilin preċedenti għall-attur;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-22 ta' Awissu 1954, li biha laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut minħabba l-"jus superveniens", u rrespinġiet it-tieni eċċezzjoni tiegħu; u ċaħdet it-talba ta' l-attur, u ordnat li l-ispejjeż in vista taċ-ċirkustanzi speċjali tal-każ, jitħallsu kollha mill-konvenut; wara li kkunsidrat;

Illi, wara li ġiet preżentata r-relazzjoni peritali bil-konklużjonijiet tagħha favur id-domanda ta' l-attur, il-konvenut, fl-4 ta' Awissu 1954, ġie kundannat mill-Qorti Kriminali tal-

Magistrati biex fi żmien xahar ineħħi s-saqaf tal-ħġieġ millbitħa in kwistjoni, taħt penali ta' żewġ xelini u nofs kuljum f'każ ta' nuqqas, peress *li fil-fehma ta' l-Awtorità Sanitarja* l-ħġieġ ma jħallix dawl biżżejjed fi-bitħa u ċirkolazzjoni ta' l-arja libera. Din il-kundanna saret fuq l-ammissjoni ta' l-imputat, jiġifieri l-konvenut. Għalhekk, fiċ-ċirkustanzi attwali, l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut tidher bażata;

Illi l-konvenut eċċepixxa wkoll li hu ma għandux isewwi, apgħax il-ħġieġ kien għamlu l-inkwilin ta' qabel l-attur. Apparti dak li qal il-perit legali, li dan ma rriżultax eżatt, ladarba l-ħġieġ kien hemm meta daħal l-attur fil-fond, l-attur di fronte tal-konvenut għandu d-dritt jeżiġi li l-ħġieġ jissewwa; għax huwa obligu tas-sid li fil-perijodu tal-lokazzjoni jżomm il-fond fi stat tajjeb. Difatti, missier il-konvenut kien irrikonoxxa dan l-obligu, meta hu sewwa xi darbtejn il-ħġieġ in kwistjoni; u l-konvenut stess, apparti l-obligu impost milliġi, assuma obligazzjoni kontrattwali li jsewwi ftit qabel ma ġiet preżentata ċ-ċitazzjoni ta' l-attur. Per konsegwenza, ittieni eċċezzjoni mhix fondata;

Rigward il-kap ta' l-ispejjeż, għandu jiġi osservat li l-konklużjonijiet peritali huma ġusti, u l-attur kien ġustifikat jippreżenta ċ-ċitazzjoni sottoeżami. Huwa biss minħabba l-"jus superveniens" li l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut għandha tiġi akkolta. Meta hu ta l-eċċezzjoni tiegħu, mhux talli ma kienx hemm ordni ta' l-Awtorità Sanitarja biex il-ħġieġ jitneħħa, iżda din l-Awtorità kienet ivviżitat il-fond, li huwa forn, f'diversi okkażjonijiet, u qatt ma sabet xejn oġġezzjonabili. Di pjù, il-konvenut stess, kif intqal, ipprometta li *jsewwi qabel* il-kawża. Kien il-konvenut li kiteb u nsista ma' l-Awtorità Sanitarja biex din tħarrku ħalli jitneħħa l-ħġieġ, kif difatti sar meta din il-kawża kienet waslet għad-definizzjoni finali tagħha. Jekk il-konvenut kien jaf li t-tamboċċ kien kontra l-liġi, kien imissu ilu li neħħih, wisq qabel ma nqalgħet il-kwistjoni tat-tiswijiet li tat lok għall-kawża preżenti, u b'hekk kienet tiġi evitata kull sentenza ġudizzjarja bejn il-partijiet kontendenti; u lanqas ma kien imissu jippro-

metti lill-attur li jaghmillu t-tiswijiet, u in segwitu, meta ssir il-kawża biex hu jadempixxi din l-obligazzjoni tiegħu, jinġenja l-mezz biex jiżloq minn din l-obligazzjoni wara li jkunu saru l-ispejjeż kollha, kompriżi dawk tal-perit legali u rasseduti li saru quddiemu;

Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-konvenut appella, u talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi riformata, fis-sens li tiġi konfermata fil-meritu, iżda tiġi revokata fil-kap ta' l-ispejjeż, billi jiġi deċiż, minflok, li l-ispejjeż ibatihom kollha l-attur appellat;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Il-Qorti ta' l-ewwel istanza ikkarikat l-ispejjeż kollha fuq il-konvenut appellant, non ostanti li l-eċċezzjoni tiegħu prinċipali, li pperimiet "a planta pedis" id-domanda, ġiet milqugħa; għax, fil-fehma tagħha, l-eċċezzjoni tal-konvenut ġiet akkolta minħabba l-"jus superveniens", ċjoè minħabba l-fatt li wara l-preżentata tar-relazzjoni l-Qorti Kriminali tal-Maġistrati (ara kopja tas-sentenza fol. 35) ordnat li jitneħħa li skylight in kwistjoni;

Issa, hu ovvju li l-Ewwel Qorti kkonfondiet żewġ fatti distinti. Mentri, infatti, hu eżatt li s-sentenza tal-Qorti Kriminali tal-Maġistrati ngħatat wara li ġiet esperita l-kawża odjerna, u wara li l-konvenut kien issolleva l-eċċezzjoni tiegħu, però l-istat illegali ta' li skylight, li kien il-bażi ta' l-eċċezzjoni tal-konvenut, kien jeżisti fil-mument ta' l-intavolament tal-kawża. Ywoldiri, meta l-konvenut ta l-eċċezzjoni, kien diġà veru dak il-mument stess li li skylight kien kontra l-liġi;

Lanqas jista' wieħed jagħti tort lill-konvenut, kif deher li għamlet l-Ewwel Qorti, għaliex kien hu stess li bbriga biex issir kontra tiegħu ċitazzjoni fis-sedi kriminali. Infatti, kien fl-interess tiegħu, u dritt tiegħu, li hu jġib prova konvinċenti ta' dak li kien qiegħed isostni, ċjoè li li skylight kien kontra l-liġi;

Lanqas jista' jingħad li kien dubbjuż jekk li skylight kienx kontra l-liġi; għax, apparti li, jekk il-Qorti tal-Maġistrati ordnat li jitneħħa, wieħed għandu jifhem li li skylight

kien mhux konformi għal-liġi, hemm ukoll li s-sustanza preponderanti tax-xhiediet miġbura quddiem il-perit hi fis-sens li bitħa ma għandhiex tissaqqaf, partikolarment meta jkun hemm "lavatory"; u dan, del resto, hu ħaġa notorja;

Għalhekk, l-istat illegali ta' li skylight (bażi ta' l-eċċezzjoni) ma kienx affattu "jus superveniens"; għaliex li skylight kienet "ab initio" illegali, u ma saretx illegali "pendente lite". Hemm każijiet fejn ikun veru "jus superveniens"; u eżempju jista' jillustra d-differenza. Hekk, "exempli gratia", jekk l-attur jippretendi ġust ta' passaġġ fuq l-għalqa tal-konvenut, u dan jagħti l-eċċezzjoni li mhux l-għalqa ta' l-attur għandha dak il-ġust, imma għalqa oħra ta' ħaddieħor; suppost l-attur "pendente lite" jixtri din l-għalqa l-oħra ta' ħadd ieħor, u b'hekk jakkwista fil-mori tal-kawża l-ġust li, fil-waqt li għamilha, ma kellux, dan hu veru fatt sopravvenut li jeħles lill-konvenut eċċipjent mill-ispejjeż, għax l-eċċezzjoni tiegħu kienet tajba, u ċ-ċitazzjoni kienet infondata, qabel il-fatt ġdid sopravvenut. Imma hawn li skylight kienet ġa kontra l-liġi meta l-attur appellat għamel iċ-ċitazzjoni u meta l-konvenut ta l-eċċezzjoni;

Lanqas jista' jingħad li l-konvenut għandu jbati l-ispejjeż għax hu ħareġ b'din il-kontestazzjoni ta' l-illegalità ta' li skylight tardivament wara x-xogħol tal-perizja. Il-verità, anzi, hija li quddiem l-Ewwel Qorti, fl-ewwel seduta tal-kontestazzjoni, u qabel il-perizja, il-konvenut minnufih ta dik l-eċċezzjoni (ara verbal fol. 10); imbagħad il-Qorti għaddiet għan-nomina ta' perit legali, u għal darb'oħra, quddiem il-perit, propriju fl-inizju tal-perizja, fl-aċċess li sar bħala bidu tax-xogħol tal-perit, il-konvenut reġa' qajjem l-istess eċċezzjoni, li ġiet verbalizzata mill-perit fol. 17. Kien ikun divers il-każ kieku l-konvenut issolleva din l-eċċezzjoni wara l-perizja, jew fit-tarf tal-perizja;

Lanqas hi ta' siwi l-konsiderazzjoni li l-perit legali kkonkluda kontra l-eċċezzjoni tal-konvenut appellant dwar li skylight. Apparti x'kienet tkun il-konklużjoni tiegħu kieku kellu quddiemu dak il-ħin is-sentenza kundannatriċi li ugħatat

wara, hu fatt li t-tekniči li ddeponew quddiem il-perit qalu li btieħi ma għandhomx jissaqqfu (ara xhieda Dr. Morana fol. 19, u xhieda Cordina Deidun fol. 19 tergo), u għalhekk kien il-każ, se maj, ta' indaġini aktar eżawrjenti dwar dan il-punt mill-perit legali, jew ta' nomina ta' perit tekniku; għalhekk kien hemm ġa biżżejjed biex jikkonkludi xort'oħra. Fatt hu li s-sentenza susseġwenti tal-Qorti Kriminali kkontradiċiet il-konklużjoni tal-perit, u wriet biċ-ċar li l-Awtorità Sanitarja kienet tirritjeni li skylight kontra l-liġi, għax altrimenti ma kienetx tipproċedi;

Lanqas jista' jittieħed argument ta' akkollament ta' spejjeż fuq il-konvenut għax hu, minbarra l-eċċezzjoni prinċipali, ta anki eċċezzjoni oħra; għaliex mhux il-każ li l-Qorti twarja l-inċidenza normali tal-kap ta' l-ispejjeż, li ċjoè jħallashom is-sokkombent, sempliċement għaliex min ikun rebaħ fuq eċċezzjoni prinċipali u assorbenti jkun ta eċċezzjonijiet oħra in subordine; u l-Ewwel Qorti, ġa ladarba sabet, kif sabet, fondata l-ewwel eċċezzjoni, u la darba din l-eċċezzjoni kienet tipperimi d-domanda, ma kellhiex għalfejn tippronunzja ruħha fuq l-eċċezzjoni l-oħra; u ebda konsegwenza ma għandu jsofri l-appellant minn dik il-pronunzja superfluwa;

Hemm però ċirkustanza waħda li tinklina lil din il-Qorti li timmitiga l-inċidenza normali ta' l-ispejjeż, iċ-ċirkustanza, ċjoè, li l-konvenut appellant kien wiegħed lill-attur li jsewwi l-ħsara ta' li skylight, u li, kif ammetta l-istess konvenut fix-xhieda tiegħu fol. 22, hu qatt ma kien qal qabel il-kawża, lill-attur appellat jew lill-avukat tiegħu Dr. Cassar Galea, li x-xogħol ma setax isir minħabba s-Sanità, u għalhekk l-attur *seta' jiġi indott jagħmel il-kawża. Iżda t-temperament* għandu jkun moderat ferm, għax qabel il-perizja l-konvenut ta l-eċċezzjoni prinċipali tiegħu, u kien faċili allura għall-attur li jivverifika malajr il-fondatezza ta' din il-kontestazzjoni assorbenti tal-konvenut u li jirregola ruħu billi jevita l-prosekuzzjoni ulterjuri tal-kawża u l-perizja. Infatti mhux diffiċili li wieħed jinduna li bitħa msaqqfa, speċjalment jekk hemm "lavatory", ma hix skond is-Sanità. Tutt'al più dik il-promessa tal-konvenut qabel il-kawża, u r-retiċenza tiegħu dwar l-illegalità ta' li skylight, *setgħet żvijat lill-*

attur filli jaghmel il-kawża, imma mhux filli jkompli ghaddej 'il quddiem malli l-konvenut irradika fl-ewwel seduta quddiem il-Qorti, u qabel il-perizja, il-kontestazzjoni tieghu;

Ghalhekk tiddecidi;

Billi tilqa' l-appell tal-konvenut kif limitat ghall-kap ta' l-ispejjeż, u tirriforma s-sentenza appellata f'dak il-kap; u, kwantu ghal dan il-kap ta' l-ispejjeż, tipprovdi f'dan il-mod: l-ispejjeż ta' l-appell jithallsu interament mill-attur appellat; kwantu ghall-ispejjeż tal-prima istanza, dawn jibqghu bla taxxa; b'dan, però, li l-ispejjeż kollha tal-perizja u dawk inerenti magħha jithallsu mill-attur sokkombent.