7 ta' Frar, 1950

Imħallef:

L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Generoso Cutajar *versus* **George Zahra**

Lokazzjoni — Riparazzjonijiet — Danni.

In linea ta' massima, il-lokatur li ma jiddeċidix jitlob ir-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni, għandu jistenna sakemm tispiċċa l-lokazzjoni sabiex ifittex għad-danni li l-inkwilin jagħmel fil-fond. Din ir-regola però ma hix assoluta, u tista' ssofri eċċezzjoni meta, jekk tiġi atteża t-terminazzjoni tal-lokazzjoni, jista' jkun hemm ħsara għall-lokatur.

Fil-każ preżenti ġie ritenut illi kienu jikkonkorru ċirkustanzi li kienu jiġġustifikaw l-applikazzjoni ta' dina l-eċċezzjoni għar-regola ġenerali.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur, wara li ppremetta li b'kuntratt għand in-Nutar Oscar Azzopardi fis-7 ta' Lulju 1947 (Dok. A) hu kera lill-konvenut il-forn nri. 18 u 19, St. Simon Street, Fgura, Tarxien, u fost kondizzjonijiet oħra l-konvenut obliga ruħu li meta jitlaq mill-post jikkonsenjahulu fi stat tajjeb; li l-konvenut ftiehem miegħu biex jitlaq mill-forn in kwistjoni, u ħalla fil-post diversi ħsarat fil-galley u fil-bibien tal-forn, ksur fil-madum, fil-ħġieġ, u naqas li jħammel il-fossa, li jiżbogħ u jbajjad, u jagħmel ir-riparazzjonijiet kollha l-oħra meħtieġa fil-fond, li ġew kawżati mill-konvenut fil-kors tal-lokazzjoni; u li b'ittra uffiċjali ta' l-4 ta' Novembru 1949 (Dok. B) il-konvenut iddikjara li huwa mhux responsabili ta' dawn il-ħsarat; talab li, wara li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha meħtieġa, il-konvenut (1) ikun dikjarat responsabili ta' l-imsemmija ħsarat, u (2) fi żmien qasir u perentorju jkun kundannat jagħmel fil-forn ir-riparazzjonijiet fuq imsemmija, u (3) fin-nuqqas hu jkun awtorizzat jagħmel, a spejjeż tal-konvenut l-imsemmija riparazzjonijiet, taħt id-direzzjoni ta' perit espert li jiġi nominat minn dina l-Qorti. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tad-19 ta' Ottubru 1949, kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat fuq il-preġudizzjali;

Illi din tirrigwarda l-post jekk il-lokatur jistax ifittex għad-danni fil-kors tal-lokazzjoni, jew jekk għandux jistenna t-tmiem tagħha;

Illi in linea di massima l-lokatur, li ma jiddeċedix jitlob ir-riżoluzzjoni, għandu jistenna sakemm tispiċċa l-lokazzjoni biex ifittex għad-danni;

Illi però, skond id-dottrina *komunement aċċettata*, din ir-regola mhix assoluta, u *tista'* ssofri eċċezzjoni meta, jekk tiġi atteża *t-terminazzjoni* tal-lokazzjoni, jista' jkun hemm ħsara għall-lokatur (ara Laurent, Princip. Dto. Civ., Vol. XXV, para. 266-267; Ricci, Corso Dto. Civ., Vol. VIII, p. 175; Baudrey, Locaz. Vol. I, p. 464-465 et seq.);

Illi f'dan il-każ jirrikorru dawn iċ-ċirkustanzi li jirrendu ammissibili l-azzjoni f'dan l-istadju :—

1. Il-konvenut telaq *il-post* u daħħal lil ħadd ieħor, u skond il-kuntratt tal-lokazzjoni hu kellu jirrikonsenja l-post fi stat tajjeb "meta jitlaq mill-post"..........;

2. Il-ħsara li minnha jilmenta l-attur *hi tali li biha* (jekk ma tiġix riparata) il-fond jibqa' jiddeterjora aktar b'mod li d-dannu jiġi aggravat bi ħsara ta' l-attur;

3. Il-fond, b'destinazzjoni espressa fil-kiri, hu forn; u għalhekk, peress li skond *ir-regolamenti* tal-Pulizija u tas-Sanità għandu jinżamm fi stat li jissoddisfa lill-awtorità waħda u l-oħra, jinħtieġ li ma jitħalliex fi stat ta' deterjorazzjoni;

4. Il-konvenut qiegħed *jallega li l-ħsara saret* bl-użu leġittimu, u għalhekk hu *ntuwitiv* l-interess ta' l-attur li jiġu "hic et nunc" konstatati d-danni minnu allegati;

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi;

Billi tirrespinġi l-eċċezzjoni, bl-ispejjeż kontra l-konvenut eċċipjent;

U tinnomina, a spejjeż *provviżorjament ta' l-attur* lill-Perit Arkitett u Inġinier *Civili* Victor Galea sabiex jirrelata......;

Omissis;

Ir-relazzjoni għandha tiġi preżentata mhux aktar tard mit-8 ta' Marzu 1950;

L-ispejjeż ta' din in-nomina riżervati;

Il-kawża differita għat-8 ta' Marzu 1950.