21 ta' April, 1950

Imħallef :

L-Onor. Dr. A.V. Camilleri, B.Litt., LL.D.

Joseph Camilleri *versus* Mary Zammit et.

Lokazzjoni — Riparazzjonijiet fil-Fond Lokatizju — Art. 1630 u 1632 tal-Kodiċi Civili.

Fil-każ ta' riparazzjonijiet li għalihom huwa tenut sid il-kera, il-konduttur jista' jagħmilhom huwa stess, purkè jinterpella b'att ġudizzjarju lil-lokatur biex jagħmilhom u dana ma jagħmilhomx, u jitlob b'ċitazzjoni li jiġi awtorizzat jagħmilhom hu bi spejjeż ta' lokatur u taħt dawk il-kondizzjonijiet li l-Qorti jidhrilha konvenjenti tistabbilixxi taħt iċ-ċirkustanzi. U jekk il-konduttur ikun segwa din il-proċedura, huwa jkollu d-dritt iżomm il-kera biex jitħallas ta' l-ispejjeż li jkun għamel; u barra minn dan, il-lokatur ikun tenut għad-danni li jkun sofra l-konduttur minħabba n-nuqqas jew id-dewmien tal-lokatur fl-eżekuzzjoni ta' dawk ir-riparazzjonijiet.

Fil-każ, imbagħad, li dawk ir-riparazzjonijiet ikunu tali li n-nuqqas jew id-dewmien tagħhom jirreka danni gravi lill-konduttur, dan jista' jagħmilhom huwa stess, anki mingħajr ma jsegwi dik il-pro-

ċedura, peress jarfu bihom lill-lokatur u ikkommunikalu rapport ta' perit dwar l-urġenza tagħhom u d-dannu li seta' jidderiva min-nuqqas jew dewmien tagħhom; salv id-dritt tal-lokatur, meta jkollu dan l-avviż u l-komunika tar-rapport tal-perit, li jissospendi huwa stess il-kontinwazzjoni ta' dawk ir-riparazzjonijiet.

Tant l-avviż kemm ir-rapport tal-perit iridu jsiru t-tnejn mill-attur fis.

Però l-kondutt li jeżegwixxi dawn ir-riparazzjonijiet mingħajr ma jsegwi l-proċedura fuq imfissra jitlef biss il-benefiċċju li jitħallas ta' l-ispejjeż billi jżommhom mill-kera, u mhux ukoll id-dritt li jitħallas mod ieħor; salv li jipprova li b'dawk l-ispejjeż ġie avvantaġġjat il-lokatur, u illi dawk l-ispejjeż kienu ekwi u ġusti, u mhux eżaġerati.

Il-Qorti — Rat l-att taċ-ċitazzjoni ta' l-attur fejn, wara li ppremetta li jiġu magħmula d-dikjarazzjonijiet kollha meħtieġa u jittieħdu l-provvedimenti opportuni, talab li l-konvenuti jiġu kundannati jħallsu lilu s-somma ta' £14, 17, 8 (Dok. A u B), ta' l-ispejjeż tar-riparazzjonijiet urġenti ta' katusi taddrenaġġ u ta' l-opra morta fil-post li l-istess attur jikri mingħand l-istess konvenuti li huma proprjetarji tal-post imsemmi, nru. 67, *Prince of Wales Road, tas-Sliema. Bl-ispejjeż*, **kompriżi** dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-12 ta' Ottubru 1949;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi mill-provi jirriżultaw il-fattijiet li sejrin jiġu relatati. L-attur kien il-kerrej tal-post...........;

Tikkunsidra;

Illi minn dawn il-fattijiet għandna żewġ teżijiet proposti mill-attur, u ċjoè :—

(a) *Li kien hemm ftehim dwar ix-xogħlijiet in kwistjoni*; u

(b) Li dawk ix-xogħlijiet kienu neċessarji u urġenti u straordinarji, u fi kwalunkwe event kellhom jiġu magħmula, jew aħjar imħallsa, mill-konvenuti, apparti l-kwistjoni ta' l-ammont kontestat mill-konvenuti;

Tikkunsidra;

Illi dwar il-ftehim allegat mill-attur jingħad li din il-Qorti ma tħossiex b'xejn sodisfatta minn dak li qalu l-attur u martu. *Infatti*...........;

Illi kwindi l-affari tal-ftehim, fil-ħsieb tal-Qorti, ma ġietx soddisfaċentement fondata, anzi hija newtralizzata mill-konsiderandi fuq imsemmija;

Tikkunsidra:

Illi dwar it-tieni teżi ta' l-attur jingħad li skond il-liġi tagħna sid il-kera huwa *obligat jagħmel* dak li jridu l-artikoli 1628 u 1629 tal-*Kodiċi Ċivili*, Kap. 23 tal-L.L. ta' Malta. Fos dawna l-obligi *jidħol* dak li sid il-kera għandu l-obligu li jimmantjeni l-ħaġa lokata b'mod li l-konduttur ikun jista' jużaha, u li jagħmel it-tiswijiet li jsiru meħtieġa, minbarra, għal dak li hu bini, it-tiswijiet imsemmijin fl-art. 1645, jekk ma jkunx intrabat espressament għalihom ukoll. Fil-każ in diskussjoni l-konvenuti ma ntrabtux li jagħmlu l-ispejjeż żgħar ta' *manutenzjoni*, jew lokatizi, imsemmijin fl-art. 1645; almenu dan ma jirriżultax mill-provi, u lanqas jidher li *taħthom* jidħlu l-ispejjeż reklamati;

Fil-każ ta' riparazzjonijiet li għalihom sid il-kera huwa tenut, il-liġi tagħna tiddisponi fl-art. 1630 u 1632 ta' l-istess Kodiċi fuq ċitat. Infatti l-art. 1630, fuq l-iskorta tal-paragrafu XVIII tal-Kodiċi De Rohan (Liber III, Cap. IX), jiddisponi li l-konduttur ikun jista' jagħmilhom huwa stess, purkè (1) jinterpella b'att ġudizzjarju lill-lokatur biex jagħmilhom, u dana ma jagħmilhomx, (2) jitlob b'att ta' ċitazzjoni li jkun awtorizzat jagħmel dawk ir-riparazzjonijiet a *spejjeż tal-lokatur* taħt il-kondizzjonijiet li l-Qorti jkun jidhrilha konvenjenti timponi skond iċ-ċirkustanzi. U in *konsegwenza* ta' din il-proċedura l-konduttur ikollu *d-dritt iżomm mill-kera li jkun skada jew li jkun għad irid jiskadi*, sabiex jirrimborża ruħu minn dawk l-ispejjeż, salvi d-drittijiet tiegħu għal somma akbar jekk l-ispejjeż ikunu akbar mill-kera; u barra minn dan, il-lokatur huwa tenut għad-danni li jkun sofra l-konduttur minħabba d-dewmien fix-xogħol ta' riparazzjoni li jkun tenut jagħmel u ma jkunx għamel wara l-interpellazzjoni;

Fil-każ in kwistjoni din il-proċedura ma ġietx segwita. Mill-banda l-oħra, l-art. 1632 *jimponi* u *jrid* li l-konduttur ikun jista' jagħmel dawk *ir-riparazzjonijiet*, anki mingħajr *proċedura ġudizzjarja* u a *spejjeż* tal-lokatur, purkè jkunu riparazzjonijiet li n-nuqqas tagħhom, jew dewmien fl-attwazzjoni tagħhom, ikun jirrekalu dannu gravi; f'liema każ jista' l-kondut-

tur anki jżomm il-kera sabiex jagħmel tajjeb għall-ispiża; iżda però l-liġi timponi f'dan il-każ lill-konduttur li (1) mill-aktar fis javża lill-lokatur, u (2) li jikkomunikalu rapport ta' perit fuq l-urġenza ta' dawk ir-riparazzjonijiet u fuq id-dannu li mid-dewmien seta' jirriżulta għalih, bid-dritt kontestwali tal-lokatur, fl-ipotesi sottomessa, li jassumi l-kontinwazzjoni tar-riparazzjonijiet li jkunu ġew mibdija;

Illi mill-kliem ta' dana l-artikolu jidher ċar li l-avviż u l-komunika ta' rapport ta' perit, attestanti l-urġenza tar-riparazzjonijiet u tad-dannu li jista' minnhom jirriżulta, it-tnejn għandhom isiru mill-aktar fis ("as soon as possible"); il-għaliex dawk iż-żewġ rekwiżiti huma marbuta bil-konġuntiva "and" u "u"; il-għaliex id-dritt ta' l-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet tal-lokatur hekk jippresupponi. Kieku kien veru li l-avviż biss irid isir mill-aktar fis, u r-rapport aktar tard, loġikament il-leġislatur ma kienx ikun konsentaneu miegħu nnifsu u ma' dak li jiġri normalment fil-ħajja, in kwantokkè fl-ordni taż-żmien l-ewwel issir il-konstatazzjoni mitluba mill-liġi permezz ta' perit, u mbagħad l-avviż, il-għaliex bla dak l-aċċertament l-avviż jista' jkun bażat fuq dak li fil-fatt ma jkunx aċċertat. Barra minn dan, b'dan il-mod biss jista' l-lokatur jagħżel id-dritt li jassumi x-xogħlijiet li jkunu ġew mibdija. Jidher ukoll, skond dak l-artikolu, li l-konduttur, kif jagħti l-avviż lill-lokatur u jikkomunika r-rapport tal-perit kif trid il-liġi, jista' minnufih jibda x-xogħol, imma mhux altrimenti, kif irregolarment ħafna għamel l-attur, apparti li r-rapport tal-perit preżentat ma' l-att taċ-ċitazzjoni sar ħafna xhur wara li kienu lesti x-xogħlijiet li tagħhom l-attur qiegħed jirreklama r-rimborż;

Illi jingħad però, fil-ħsieb tal-Qorti, li din il-proċedura partikulari mitluba fl-artikoli 1630 u 1632 tal-Kodiċi Ċivili hija ntiża għad-duplici skop, u ċjoè (1) li r-riparazzjonijiet li jkun hemm fuqhom kwistjoni, u li kienu ta' natura tali li għandu jagħmilhom sid il-kera, peress li jkunu ta' natura urġenti ma jammettux telf ta' żmien, u (2) li l-konduttur li jkun daħal għalihom ikollu, barra l-azzjoni għad-danni dovuti għad-dewmien u wara l-interpellazzjoni, il-mezz li jitħallas malajr u mill-kera skadut jew li jkun għad irid jiskadi, b'mod li l-konduttur li jonqos milli jagħmel dak illi jridu dawk iż-żewġ artikoli ma jiġix tabilfors jitlef ħlief il-benefiċċju li dawk l-istess artikoli

jagħtuh, u jħaqqilu d-dritt li mod ieħor jitlob ir-rifużjoni ta' l-ispiża li bla jkun avvantaġġja ruħu l-lokatur in bażi għall-aforisma "*nemini aequum est cum alterius jactura locupletari*"; salvo li jiġi pruvat dak il-vantaġġ u li l-ispiża tkun ekwa u ġusta, u mhux eżaġerata, il-għaliex il-konduttur ma jkunx ħa kura li jagħmel għal ħadd ieħor dak li kien jagħmel għalih kieku kellu jħallasha minn butu;

Tikkunsidra;

Illi dana li ntqal jirrigwarda però r-riparazzjonijiet indispensabili, jew ir-riparazzjonijiet neċessarji tali li jkunu riversati fuq il-lokatur skond il-liġi; il-għaliex dwar l-ispejjeż utili, anki *ta' natura permanenti, li huma mill-liġi msejħa miljoramenti*, a differenza minn neċessarji li huma msejħa riparazzjonijiet, l-istess huma regolati mill-art. 1653 tal-Kodiċi Civili, meta jsiru bla kunsens tal-lokatur;

Illi anki d-dottrina hija ta' l-opinjoni li l-bwona fede tobbliga lill-lokatur jirrimborża lill-konduttur l-ispejjeż neċessarji u straordinarji minnu magħmula fil-ħaġa lokata; iżda però dak ir-rimborż ma jiġix ammess faċilment meta dawk ir-riparazzjonijiet isiru bla ma jkun avżat, meta jkun jista' jiġi avżat, il-lokatur (ara *Pothier, Della Locazione, para. 129 u 130*); kif ukoll fid-dottrina huwa ammess li b'azzjoni "ex conducto" l-lokatur jista' jiġi kostrett jagħmel dawk ir-riparazzjonijiet b'azzjoni "ad hoc"; u jekk ma jagħmilhomx fuq il-konstatazzjoni tal-bżonn tagħhom u wara fissazzjoni ta' terminu, il-konduttur jista' mill-Qrati jiġi awtorizzat jagħmilhom a spejjeż tal-lokatur u jżommhom mill-kera (ara Pothier, Locazione, para. 108);

Illi, kif jista' jidher, il-liġi tagħna taqbel ma' din id-dottrina, li fin-nuqqas ta' avviż tar-riparazzjonijiet lill-lokatur, tkompli tgħid :— "*Pure se si provi che tali riparazioni erano* indispensabili, il locatore deve essere condannato a soddisfare l'inquilino di quanto per le stesse ha sborsato, non essendo giusto che il locatore ne profitti". Ma hemmx bżonn jingħad, għaliex jiddixxendi mill-liġi in ġenerali u mill-prinċipju illi jekk il-konduttur għal dawk ir-riparazzjonijiet ikun nefaq akter milli kellu jonfoq, non ostanti li jkunu indispensabili, il-għaliex ikun jidher li seta' jagħmilhom b'orħos, għall-istess prinċipju li kulħadd għandu jara li jagħmel l-affarijiet tiegħu skond ma jagħmilhom "*bonus pater familias*", *il-lokatur ikollu d-dritt*

jinsab daqs 'il-maqjas, u minnx jigi kostrett jħallas daqs li jkun ħallas aktar;

Tikkunsidra;

Illi huwa minnu li r-riparazzjoni tad-drenaġġ kienet neċessarja, u l-konvenuti, għalkemm ma ġietx segwita l-proċedura li trid il-liġi biex l-attur bħala kondutur jagħmilhom huwa bla azzjoni ġudizzjarja u jżommhom mill-kera, kienu jafu bihom u kienu aderew li jagħmluhom. Dwar l-opra morta, li hija xogħol indispensabili in kwantu l-bejt fejn kienet għandu aċċess għalih l-attur, milli jidher xi diskors kien hemm ukoll qabel ma saret............;

Tikkunsidra;

Illi dwar l-ispiża tad-drenaġġ jingħad li............ Inmela dan il-kont jibqa' ammess għal £4. 17. 8 biss;

Illi dwar l-opra morta jingħad li jirriżulta li Emmanuele Mizzi baddem tlieta min-nies............ li dina l-Qorti tiffissa, fuq il-provi li hemm u in parti "arbitrio boni viri" għas-somma ta' £5;

Għal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeċidi l-kawża billi tiċħad l-affermazzjoni ta' l-attur fis-sens li kien hemm ftehim li jagħmel ix-xogħol huwa a spejjeż tagħhom, u l-konvenuti bħala kontrakkambju ma kellhomx jgħollulu l-kera għal sena, u tilqa' t-talba għall-ammont ta' £9. 17. 8; bl-ispejjeż ta' din id-deċiżjoni skond ir-rispettiva vittorja u sokkombenza.