

2 ta' Mejju, 1958

Imhallet:—

Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Yvonne Parnis England

versus

Nobbli Baruni Jerome Depiro D'Amico Inguanes

Lokazzjoni — R'parazzjonijiet fil-Fond Mikri — Rikostruzzjoni — Forza Magguri — Art. 19 1629(2) u 1628(b), u art. 401, tal-Kodiċi Civili.

*Id-dispotizzjoni tal-legali li tgħid li sid il-kera matul il-lokazzjoni għandu jagħmel fil-fond mikri t-tiswifiet li jkun necessarji, għandha tiġi nterpretata flimkien mad-d'spotizzjoni l-oħra li tgħid illi sid il-kera hu obligat tkompli il-laga mikrija fi stat ta' li jista' jstr minnha l-użu li għallieq tkun giet mikrija. Għaldaqstant, dawn it-tiswifiet li min-għajrhom id-dgħawd ja u l-użu tal-fond ma jkunux jistgħu jstru, jew jonqsu, is-sid hu obligat jagħmilhom.*

*Jekk il-lokatur jalleġa li z-zogholtijiet meħtieġa jammontaw għal rikostruzzjoni, u mhux għal veri u proprji r'parazzjonijiet, u li għalhekk il-konduktur jista' jfillob jew soljiment tal-kirja jew riduzzjoni fil-kera, u mhux it-tiswifja, tkun*

il-każ li jiġi eżaminat jekk din l-allegazzjoni hijet fondata; u dan bil-kriterju l-istabbiltà jekk kienx hemm perdita parzjali tal-fond jew xort'ohra. Għax il-fatt biss tan-necessità ta' dawn it-tiswijiet, u anki l-perikolu li jista' jkun hemm li l-haġa tiġi distrutta, ma jwassalx għall-konsegwenza illi r-riparazzjoni titbiddel f'rikostruzzjoni. Barra minn dan, b'x il-lokatur jista' jinvoka d-dispożizzjoni li tagħti lill-konduttur id-dritt li jitlob ix-xoljiment tal-kuntratt tal-kiri jew riduzzjoni fil-keras, id-distruzzjoni trid tkun effett ta' forza maġġuri, u mhux ta' qdumija.

L-obligu assunt mill-inkwil'n li jkonn il-fond fi stat ta' riparazzjoni ma jistgħax jikkompreni wkoll ir-riparazzjonijiet ta' natura straordinarja.

Il-Qorti:— Rat l-att ta' -ċitazzjoni, li bih l-attriċi, wara li ppremettiet illi l-attriċi hija l-inkwilina tad-dar 225A. Tower Road, Sliema, ta' proprjetà tal-konvenut; u illi l-istess dar tinsab fi stat hażin ta' manutenzjoni u għandha bżonn ta' tiswijiet; u illi dawn it-tiswijiet huma ta' natura straordinarja, u għalhekk hu tenut il-konvenut, bħala proprjetarju, għalihom; u illi l-konvenut irrifjuta li jsewwi dawn il-hsarat, non ostante li ġie nterpellat uffiċjalment; talbet li l-konvenut jiġi kundannat minn din il-Qorti jagħmel ir-riparazzjonijiet kollha necessarji ta' natura straordinarja fi-imsemmija dar 225A. Tower Road, Sliema, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss; u fin-nuqqas, l-attriċi tiġi awtorizzata tagħmel dawn it-tiswijiet a spejjeż tal-konvenut għat-termini tal-art. 1630 tal-Kodiċi Civili, u li tirritjeni mill-keras tal-fond imsemmi ammont ekwivalenti għall-ispejjeż minnha nkorsi fit-tiswija tal-hsarat imsemmija, kollox, okkorrendo, taht id-direzzjoni ta' perit li għandu jiġi nominat. Bi-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-4 ta' April 1957, kontra l-konvenut;

*Omissis;*

Ikkunsidrat;

Illi kwantu għall-ewwel eċċezzjoni, din tinsab sostanzjalment rinunzjata (ara verbal fol. 32), u għalhekk il-Qorti mhix sejra tiehu aktar konjizzjoni tagħha;

Illi, fil-meritu, il-perit gudizzjarju, fi-imsemmija relazzjoni tiegħu, issottometta dettaljatament ir-riparazzjonijiet meħtieġa fil-fond, u stabbilixxa l-ispiża totali fis-somma ta' £340; f'liema somma mhix inkluża n-nefqa neċessarja għat-tibdil ta' x'uħud mit-travi eżistenti, li mal-progress tax-xogħol jistgħu jinsabu debboli; u f'dan il-każ, għal kull travu li jinbidel, is-somma fuq imsemmija trid tikber in medja ta' £5. 15.0;

Illi l-konvenut, kif jirrileva fin-nota tal-eċċezzjonijiet, ma j'kkontestax l-obligu tiegħu li jsewwi l-ħsarat kaġunati mit-truck militari, u għalhekk il-perit gudizzjarju, wara li kkwalikahom mal-ohrajn ta' natura straordinarja, deherlu għustament li ma kellux għalfejn jirrelata fuqhom;

Illi, oltre t-tiswijiet ġa msemmija, l-attriċi, kuntrarjament għal dak li jingħad fin-nota tal-eċċezzjonijiet, minn qabel saret il-kawża kienet intimat lill-konvenut b'ittra ufficjali tal-4 ta' April 1957, debitament notifikata, illi d-dar in kwistjoni kienet tinsab fi stat ħażin ta' manutenzjoni u kellha bżonn ta' riparazzjonijiet urgentissimi, u nterpellatu biex fi żmien ġimgha a'menu jibda x-xogħol tattiswija, u ma jirriżultax illi l-konvenut ha xi passi f'dik id-direzzjoni; u l-attriċi fit-28 ta' Mejju sussegwenti kellha tagħmel il-kawża preżenti;

Illi fit-trattazzjoni orali l-konvenut issottometta li r-riparazzjonijiet mit'uba ma kienux meħtieġa fis-sens tal-art. 1629(2) tal-Kodiċi Civili, u għalhekk huwa ma kienx obligat jagħmilhom. Din id-dispożizzjoni, però, għandha tiġi nterpretata fimmkien mal-art. 1628(b) tal-istess Kodiċi, li jobliga lil sid il-kera illi jzomm il-ħaġa mikrija fi stat ta' jista' jsir minnha l-użu li għalhekk tkun ġet mkrija; u għalhekk dawk it-tiswijiet li mingħajrhom id-dgawdija u l-użu tal-fond ma jkunux jistgħu jsiru, jew jonqsu, is-sid ikun obligat jagħmilhom (Kollez. XXXVII-I-208);

F'dan is-sens hija wkoll id-dottrina. "Tutte le riparazioni necessarie", josserva Pacifici Mazzoni, "cioè quelle senza cui non si potrebbe fare della cosa, non dico uso alcuno, ma quell'uso a cui il conduttore ha diritto in base al contratto", huma riparazzjonijiet li hu tenut jagħmil-

hom il-lokatur. U l-istess awtur jeżemplifika dawn it-tiswijiet, u jghid:— “Quindi il locatore dovrà riparare i muri maestri e le volte, sostituire le travi, rinnovare per intero o in parte notevole i tetti; le quali opere sono dalla legge noverate fra le riparazioni straordinarie (art. 504 korrispondenti għall-art. 401 tal-Kodiċi Civili Malti). Non rileva neppure che la necessità delle riparazioni derivi da vetustà della cosa, da vizio della costruzione, o da forza maggiore” (Locazioni, § 86);

Illi fid-dibattitu orali l-konvenut issottometta wkoll li t-tiswijiet mitluba mill-attriċi mhumieq veri riparazzjonijet, iżda jammontaw għal rikostruzzjoni ta' parti importanti mill-fond, u għalhekk il-lokatur mhux tenut jagħmilhom, u l-attriċi jista' jkollha biss ir-rimedji komtemplati fl-art. 1660 tal-Kodiċi Civili. F'dan ir-rigward, il-kriterju biex wiehed jiddistingwi r-riparazzjoni mir-rikostruzzjoni tal-ħaġa huwa dak maġistralment indikat minn Ricci, li jispjega illi “si ripara ciò che è ed ha bisogno di essere conservato, mentre si ricostruisce ciò che non è più” (Corso di Diritto Civile, Vol. VIII, § 83). U l-Baudry jiddefinixxi l-“perdita parzjali”, preveduta fl-art. 1660 fuq citat, “la scomparsa di una parte dell'oggetto locato” (Locazione, Vol. I, § 336);

Xejn ma jiswa l-perikolu li jista' jkun hemm li l-ħaġa tigi distrutta; għaliex dan ma jwassa!x għall-konsegwenza illi r-riparazzjoni titbiddel f'rikostruzzjoni. Josserva, infatti, Tommaso Bruno, fil-monografija tiegħu fuq il-“Locazione”:— “Partendo dal concetto che il locatore sia obbligato ad assicurare al conduttore l'idoneità della cosa locata allo scopo per cui fu condotta . . . la giurisprudenza ha riconosciuto che nella categoria degli obblighi da ciò derivanti sia da comprendere . . . il mantenimento dell'edificio in istato tale da non minacciare rovina per causa di screpolature giudicate indizio di poca solidità” (Digesto Italiano, Locazione, § 86). Del resto, din ukoll kienet il-fehma tal-leġislatur ta'għna (arg. art. 401 Kod. Civ.) Barra minn dan, biex ikun jista' jigi applikat l-art. 1660 invokat mill-konvenut, id-distruzzjoni trid tkun l-effett tal-każ fortuwitu (Kollez. XXXII-II-114; u XXV-II-436). Dan, però, mhux il-każ in ezami;

Illi l-perit ġudizzjarju kkonstata fil-fond in kwistjoni diversi hsarat ta' natura straordinarja, li jeżigu tiswija x'ħud aktar urġenti minn oħrajn, u ddikjara li dawn il-hsarat (barra dawk kaġunati mit-truck militari ġa fuq imsemmija) jikkonsistu (a) fi hsarat fis-soqfa bit-travi tal-hadid, bis-sadid u konsenturi fil-hitan ma' rjus l-istess cravi; (b) fi hsarat f'membri tal-opramorta fuq il-bejt; (c) fi hsarat kaġunati mit-tmermir tas-saljaturi taħt il-gallarijiet; (d) u fi hsarat fl-aperturi tal-injam; liema hsarat, fil-fehma tal-Qorti huwa meħtieġ li jiġu msewwija sabiex l-attriċi jkollha l-użu u d-dgawdija kollha tad-dar detenuta b'titolu ta' kiri. Veru illi skond l-iskrittura tal-lokazzjoni (fol. 28) l-inkwilin hu obligat iżomm il-fond "in a good state of reperi"; iżda dan l-obligu ma jistgħax jikkomprendi ukoll ir-riparazzjonijiet ta' natura straordinarja, kif inhu ma dawk inkwistjoni;

Għal dawn il-motivi;

Prevoja adozzjoni tal-perizja ġudizzjarja;

Tilqa' l-ewwel talba tal-attriċi, billi tipprefiggi lill-konvenut xahar żmien, prorogabbli għal raġuni tajba, biex jirripara l-hsarat kollha speċifikati fir-relazzjoni peritali, taħt id-direzzjoni tal-I.C.A. Professur John L. Gatt, għal dan l-oġġett espressament inkarigat;

U jekk jonqos, tilqa' t-tieni talba, u tawtorizza lill-attriċi tagħmel a spejjeż tal-konvenut ir-riparazzjonijiet fuq riferiti, dejjem taħt id-direzzjoni tal-istess perit;

L-ispejjeż iħallashom il-konvenut.

---