28 ta' Jannar, 1958

Imħallef:—

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

Paolo Rapinett

versus

Evangelista Ellul et..

Lokazzjoni — Danni — Tiswijiet fil-Fond Mikri — Mara — Komunjoni tal-Akkwisti — Liberazzjoni "ab observantia"

Għad-danni kaġunati fil-fond lokatizju huwa responsabbli l-inkwilin jew il-konduttur; li huwa responsabbli għal dawk id-danni li jkun għraw fil-fond bi ħtija tiegħu jew ta' membri tal-familja tiegħu. U billi l-lokazzjoni kuntratta fil-kors taż-żwieġ issir favur ir-raġel, huwa kontra tiegħu biss li għandha tiġi diretta l-azzjoni għal dawn id-danni, u mhux ġa kontra l-mara wkoll. Għaldaqstant, jekk il-lokatur jaġixxi wkoll kontra l-mara, huwa jkun mexxa l-azzjoni tiegħu ħażin in kwantu diretta kontra l-mara wkoll, u din għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

Hija regola komuni, iżda mhux assoluta u inflessibbli, illi l-lokatur, li jagħżel li ma jitlobx ir-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni minħabba d-danni kaġunati mill-konduttur fil-fond tiegħu, għandu jistenna, sabiex jazzjona għad-danni lill-konduttur, sakemm tispiċċa l-lokazzjoni. U din mhix regola assoluta u inflessibbli, għaliex ġie ritenut mid-dottrina u mill-Qrati illi, meta d-danni jkunu ta' natura gravi u urġenti, u tali li jkunu irriparabbli, jew li jikkompromettu s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat jekk ma jiġux m'l-qugħa mill-ewwel, mhux ġust li l-lokatur għandu joqgħod jistenna sa ma tispiċċa l-lokazzjoni ħalli jikkostrinġi lill-konduttur li jkun ikkaġuna d-dannu jeżegwixxi l-obligazzjonijiet tiegħu li jitnisslu mir-rapport lokatizju "ex lege", u in konsegwenza jkollu dritt li jitlob l-eżekuzzjoni tagħhom anki jekk 'l-lokazzjoni tkun għadha miexja. Imma meta d-danni ma jkunux ta' din in-natura u urġenza, l-azzjoni tal-lokatur biex il-konduttur jirriparahom fil-kors tal-lokazzjoni hija prematura.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni, li bih l-attur, premessi kwalunkwe neċessarja dikjarazzjoni u provvediment opportun, peress *li* l-*attur jikri* lill-assenti Emmanuele Ellul *il-fond nru.* 5 *Main Street,* Gudja, *għall-fini* tal-abitazzjoni; u peress li l-konvenuti matul din il-lokazzjoni kkaġunaw ħsara fil-post, billi kisru xoroq, żammew annimali fil-fond li jagħmlu ħsara fil-paviment, użaw fossos li ma kellhomx jiġu wżati, u minħabba f'hekk l-attur inkorra fi spiża għall-qtugħ ta' blajjiet, paviment u tħammil talistess fossos, u ħsara oħra minħabba manutenzjoni ħażina tal-post mikri lill-konvenut, li jirriżultaw mit-trattazzjoni tal-kawża; u peress li l-attur inkorra f'din l-ispiża inutilment, stante *li* l-ispiża saret *b'tort u* ħtija tal-konvenuti; talab *li* l-konvenuti jiġu kundannati jħallsu *lill*-attur, jew min minnhom, in linea ta' danni, prevja okkorrenda d-dik*jarazzjoni li dawn* id-danni ġew kaġunati b'tort u ħtija talkonvenuti, danni konsistenti, kif fuq intqal, fi spiża magħmula mill-attur għall-qtugħ ta' blajjiet, riparazzjonijiet ta' pavimenti, xoroq, tħammil ta' fossos, u xogħol ieħor konness ma' manutenzjoni ħażina tal-fond in kwistjoni da parti tal-konvenuti, dik is-somma li tiġi likwidata minn din il-Qorti, jekk hemm bżonn bl-opra ta' periti nominandi; u dan għar-raġunijiet fuq *imsemmija u* għal kwalunkwe kawżali oħra valida fil-liġi. Bl-imgħax legali u bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Mill-attijiet tal-kawża jidher li l-kwistjoni bein il-kontendenti tirraġġira ruħha dwar ħsarat li l-attur. bħala lokatur, jippretendi li saru fil-fond tiegħu msemmi fl-att promotorju tal-ġudizzju *mill-konvenuti, li huma* inkwilini tal-post, bi ħtija tagħhom. Infatti. il-ħsarat lamentati jikkonċernu tliet fattijiet, u ċjoè:— 1. Jekk il-fossa l-qadima ġietx *użata mill-konvenuti,* u jekk b'dan l-użu insaddx il-kanal *li minnha* jieħu l-ilma fil-bitħa *u minn hemm* għal barra; 2. jekk il-konvenuti humiex tenuti għall-ksur ta' xi xoroq; 3 jekk il-konvenuti kisrux jew għamlu xi ħsara fil-paviment;

Ikkunsidrat;

Illi, qabel xejn, jingħad li l-azzjoni, in kwantu ġiet proposta kontra ż-żewġ miżżewġin Ellul, ġiet proposta ħażin għal dak li jirrigwarda l-persuna tal-mara ta' Emmanuele Ellul. Infatti, l-istess azzjoni hija dwar riparazzjonijiet *dovuti fuq l-"actio ex conducto", li huwa r-rapport* ġuridiku li in bażi tiegħu tista' tissorreġġi ruħha għaddanni u riparazzjonijiet li għalihom ma jistgħax, se maj, ikun tenut ħlief l-inkwilin, jew il-konduttur, li huwa responsabbli in linca ta' danni għall-ħsarat li huwa jew il-membri tal-familja tiegħu jikkaġunaw fil-fond lokat. Minn dan jitnissel li, meta l-lokazzjoni fil-kostanza taż-żwieġ issir lir-raġel miżżewweġ, huwa kontra tiegħu biss li għandha tiġi diretta l-azzjoni "de qua dicimus", u mhux ġa kontra l-mara tiegħu wkoll, li hija waħda millmembri tal-familja tiegħu. Mid-depożizzjoni tal-attur, mogħtija quddiem il-perit fit-18 ta' Ġunju 1956, jidher li l-fond in kwistjoni kien mikri lil Emmanuele Ellul; kwindi, meta l-attur ħarrek lil Evanġelista Ellul, *il-mara tal-konduttur*, ma mexxiex l-azzjoni sewwa, l-għaliex fiha jonqos l-interess, ċjoè hemm karenza ta' interess, la l-inkwilin kien żewġha;

Illi għalhekk, in kwantu li t-talba hija diretta kontra Evanġelista Ellul, peress li hemm karenza ta' interess, listess għandha tiġi miċħuda; bl-ispejjeż;

Ikkunsidrat;

Illi, stabbilit dan li ntqal fuq, din il-Qorti sejra tgħaddi biex teżamina t-talba fil-konfront ta' Evanġelista Ellul *nomine* biss, u ċjoè bħala kuratriċi ta'-assenti żewġha, li kien il-konduttur tal-fond;

Illi, dwar l-ispiża tax-xogħol tat-tnaddif tal-fossa, jew aħjar dgħebien, ... jingħad li, non ostante li hemm xi konflitt fix-xhieda, jista' jiġi affermat . . . . .;

Illi, kwindi, din il-Qorti taqbel mal-perit, li l-ewwel kwerela ma tistgħax tiġi milqugħa;

Ikkunsidrat;

Illi, fuq il-ksur tax-xoroq, jingħad l-ewwelnett li l-attur mhux eażtt meta jgħid li x-xoroq miksura kienu tlieta . . . . . ;

Illi di fronti għal dan li ntqal, u fid-dawl ta' dak *li* jiġri ordinarjament fil-ħajja, il-Qorti tħoss li l-konvenut, per mezz ta' martu, li eskludiet li l-ksur sar minnha jew il-familja tal-konvenut, flimkien *maċ-ċirkustanzi* "di fatto" relatati, li jservu bħala sfond indirett probabbli korroborattiv għan-negazzjoni tagħha, il-konvenut ma jistgħax *jiġi riżenut* responsabbli ta' dak il-ksur tax-xoroq;

Ikkunsidrat;

Illi t-tielet kwerela avanzata mill-attur kontra l-konvenut *hija dik tal-ħsara tal-paviment tal-fond in kwistjoni* da parti tal-inkwilin, dovut għall-allegata traskuraġni u ħtija tiegħu, proprja u tal-familja tiegħu;

Illi dawn il-ħsarat huma allegati ta' dupliċi speċji, u ċjoè (1) ħsara lill-paviment, u (2) ħsara tas-superfiċi ta' gallinar li jinsab fil-bitħa;

Illi, dwar il-ħsara ta'-paviment, jingħad li l-attur fix-xhieda tiegħu *kkwalifikaha* bħala eventwali, l-għaliex il-konvenut *inkwilin* kien *iżomm xi annimali*, bħal *nagħaġ* u xi mogħoż, fil-fond, u qal ukoll li ma setgħetx tiġi riparata minħabba t-tjun u ħmieġ li hemm fil-kamra, li l-paviment tagħha l-attur jippresupponi li huwa danneġġjat. Apparti l-fatt li, milli jidher mill-provi, il-fond in kwistjoni kien jintuża bħala razzett, bħal ma soltu jsir fil-kampanja, l-attur ma setgħax kien injar minn dan il-fatt, *għalkemm* ammetta biss li meta xtraħ kien jaf li l-konvenut iżomm żiemel ġewwa fih. Kieku l-attur ried jipprekludi lill-konvenut milli jżomm *bhejjem fil*-post in kwistjoni, ladarba meta xtraħ kien *jaf li kien hemm żiemel*, seta' jieħu passi sabiex jinforma ruħu fuq jekk il-konvenut fil-patti lokatizji kellux anki dak li jista' iżomm bhejjem, u jekk ma kellux ibiddel l-istat ta' dak il-fatt; u jekk ma nfurmax ruħu, wieħed għandu raġjonevolment jippreżumi li ried iħalli

kollox miexi kif kien sejjer miexi qabel. Del resto, din il-Qorti ma tistgħax, fi kwalunkwe event, takkorda danni eventwali, imma danni materjali, li jridu jiġu verifikati — dak li l-attur jammetti li ma vverifikax. Kwindi din il-pretensjoni ma rriżultatx;

Illi, dwar l-art jew superfiċi tal-gallinar, jingħad li l-attur, meta xtara l-fond, kien jaf li fil-bitħa tal-fond in kwistjoni kien hemm dak l-istess gallinar. Ma hemmx kwistjoni li t-tiġieġ bit-tnaqqir tagħhom jikkaġunaw ċertu dannu lill-paviment fejn ikunu rinkjużi. Dan l-istess dannu mhuwiex ta' gravità u entità tali li l-attur ma jistgħax jistenna t-terminazzjoni tal-lokazzjoni biex jazzjona lill-konduttur għad-danni. Infatti, jingħad li hija regola komuni, imma mhux assoluta u inflessibbli, illi l-lokatur, li jagħżel li ma jitlobx ir-riżoluzzjoni tal-kuntratt tal-lokazzjoni minħabba d-danni kaġunati mill-konduttur fil-fond tiegħu, għandu jistenna, sabiex jazzjona għad-danni lill-konduttur, it-terminazzjoni tal-lokazzjoni;

Intqal li din hija regola mhux assoluta u inflessibbli, l-għaliex ġie ritenut dottrinarjament u mill-Qrati illi, meta d-danni jkunu ta' natura urġenti u gravi, jew tali li jkunu irriparabbli, jew li jikkompromettu s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond lokat (bħal ma huwa u kien il-każ indikat mill-perit ġudizzjarju u maqtugħ mill-Prim'Awla Ċivili fis-7 ta' Mejju 1925 in re "Neguzjant Giovanni Azzopardi vs. Neguzjant Vincenzo Cuschieri, Vol. XXI-II-102, u s-sentenzi hemm ċitati, fejn id-dannu kien ġie prodott minn eżerċizzju dannuż "per sè" mill-parti tal-konduttur ta' industrija kummerċjali), jekk ma jiġux milqugħa mill-ewwel, mhux ġust li l-lokatur għandu joqgħod jistenna sa ma tispiċċa l-lokazzjoni ħalli jikkostrinġi lill-konduttur li jkun ikkaġuna d-dannu jeżegwixxi l-obligazzjonijiet tiegħu li jitnisslu mir-rapport lokatizju "ex lege", u in konsegwenza jkollu d-dritt li jitlob l-eżekuzzjoni tagħhom anki jekk il-lokazzjoni tkun għadha miexja jew in korso (ara Laurent, Dto. Civile, Volume XXV, para. 226 u 267; Ricci, Diritto Civile, Volume VIII, paġ. 176; Troplong, Locazione, para. 346; Duvergier, Locazione, para. 448; u Prim'Awla Ċivili 20 ta' Mejju 1950 in re "Vincenzo Vella vs. Paolo Grech", Vol. XXXIV-II-570; Kummerċ 7 ta' Frar 1950 in re

"Generoso Cutajar vs. George Zahra", Vol. XXXIX-III-749; Appell Ċivili Inferjuri 27 ta' Marzu 1944 in re "Farmaċista Gatt vs. Mifsud", Vol. XXXII, Parte I, Sez. I, paġ. 683; Prim'Awla Ċivili 25 ta' Frar 1874 in re "Testaferrata Viani vs. Agius", Vol. VII, 34; Appell 16 ta' Diċembru 1944 in re "Calcedonio Bonnici vs. Francesco Cassar et.", Vol. XXXII-I-129);

Illi d-danni lis-superfiċi fejn kien hemm il-gallinar mhumiex tali li huma ta' natura urġenti, gravi, irriparabbli, jew li jistgħu jikkompromettu s-sustanza jew il-konservazzjoni tal-fond tal-attur, li fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni għandu jirċievi l-ħaġa lokata minnu fi stat tajjeb. Lanqas jista' jingħad li d-differiment ta' dawn id-danni jista' jikkomprometti d-dritt tal-attur; l-għaliex il-konvenut, meta jiġi biex jirrestitwixxi l-fond fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni, barra milli alla sua volta għandu l-obligu li jirritorna l-ħaġa lokata fi stat tajjeb, għal superfiċi hekk żgħira mhux sejjer ikun fi stat finanzjarju tali li ma jistgħax iħallas għaliha. Se maj, jista' jingħad li l-konsistenza ta' dawk id-deterjoramenti tista' tippreġudika lil-konvenut fil-godiment tal-fond fi żmien il-lokazzjoni, u ma jkunx jista' jilmenta minnha;

Illi kwindi, fid-dwal ta' dan li ntqal fuq dan il-punt, it-talba attriċi hija prematura, u lill-attur tibqa' riżervata kwalunkwe azzjoni fil-jum tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni;

Għal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeċidi billi, prevja ċ-ċaħda tat-talbiet in kwantu diretti kontra l-konvenuta Evangelista Ellul, u prevju wkoll l-akkoljiment tal-perizja fejn taqbel ma' din id-deċiżjoni, u ripudja tagħha fejn ma taqbelx, tiċħad it-talba attriċi kontra l-konvenut l-ieħor dwar id-danni reklamati in konnessjoni mat-tnaddif tal-fossa u ksur tax-xoroq, kif ukoll dwar il-paviment tal-kamra msemmija fit-trattazzjoni tal-kawża u mdaħħla ġenerikament fl-att taċ-ċitazzjoni; u dwar il-ħsara tas-superfiċi tal-bitħa okkupata mill-gallinar tat-tiġieġ tillibera lill-konvenut Ellul u tesklu-

di lill-attur dwarha, salvi d-drittijiet tiegħu (dwar is-superfiċi tal-bitħa fejn hemm il-gallinar) li jistgħu jikkompetu lilu wara li tiġi biex tagħlaq il-lokazzjoni; bl-ispejjeż kollha kontra l-attur.