QORTI TA' L-APPELL

TAL-MAESTA' TAGHHA R-REĠINA

(Sedi Inferjuri)

24 ta' Frar, 1967

Imħallef:

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D. — President.

Louis Abela

versus

Joseph M. Briffa

Lokazzjoni — Klawsola ta' — Interpretazzjoni ta' — Rrestrittiva — Riparazzjonijiet — Ordinarji — Straordinarji — Ġudikat — Effett ta'.

Ġudikat fis-sens li deċiżjoni tal-Bord tal-Kera ma operatx novazzjoni jeskludi l-possibilità li jiġu eskluži kondizzjonijiet operativi fil-lokazzjoni oriġinali.

Klawsola ta' lokazzjoni li tipprovdi li r-riparazzjonijiet kollha għandhom jiġu magħmula mill-inkwilin għandha tiġi interpretata b'mod restrittiv bħala limitata għar-riparazzjonijiet ordinarji.

Il-Qorti, rat l-avviż ta' l-attur quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għal Malta li bih talab li l-konvenut jiġi kkundannat jagħmel ix-xogħol neċessarju taħt id-direzzjoni tad-Dipartiment Mediku u tas-Saħħa, biex jikkon-

netti u jikkomunika d-dranaġġ tal-post 22 St. Stephen's Street, Birżebbuġia mad-drenaġġ pubbliku u ineħħi l-fossa u jagħmel li hemm bżonn għal dana l-fini, kif hu obbliga ruħu li jagħmel skond l-iskrittura tal-lokazzjoni; għal fini tal-kompetenza ġie dikjarat li l-ispejjeż tax-xogħol fuq imsemmi ma jammontax għal iżjed minn għaxar liri (£10); bl-ispejjeż komprizi dawk tal-ittra uffiċjali tas-26 ta' Mejju, 1966.

Rat il-verbal tal-24 ta' Ottubru, 1966 li bih il-konvenut eċċepixxa li x-xogħol in kwistjoni ma għandux isir mill-inkwilin, li huwa l-konvenut peress illi huwa m'għandux jagħmel ħlief ir-riparazzjonijiet interni ordinarji;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-12 ta' Diċembru, 1966 li biha ċaħdet it-talba bl-ispejjeż kontra l-attur, wara li kkunsidrat;

Fit-2 ta' Ġunju, 1966, missier l-attur kien kera lill-konvenut il-fond in kwistjoni bil-kera ta' għaxar liri fis-sena u bilkondizzjoni li "any repairs or work even if ordered by the authority or the Medical and Health Department during the lease to be effected by the tenant.

Xi żmien wara l-konvenut irrikorra quddiem il-Bord li jirregola l-kera u dan bis-sentenza tat-13 ta' Diċembru, 1960, kien stabbilixxa l-kera għal għaxar liri kif kien attwalment, u li r-riparazzjonijiet interni ordinarji jkunu għall-inkwilin.

Issa l-attur qiegħed jitlob li l-konvenut jiġi kkundannat jagħmel ix-xogħol neċessarju biex jikkommetti u jikkomunika d-drenaġġ tal-post in kwistjoni mad-drenaġġ pubbliku u ineħħi l-fosos u jagħmel dak kollu li jkun meħtieġ.

Dan ix-xogħol mitlub mill-attur la huwa xogħol intern u lanqas ma jistgħu jissejħu spejjeż ordinarji. Għalhekk fit-

termini tal-imsemmija sentenza tal-Bord tal-Kera ma jistgħux ikunu dovuti mill-konvenut.

L-attur jippretendi li dawn għandhom jiġu allokati lill-konvenut għaliex hu kien assumihom fl-iskrittura tal-lokazzjoni, u l-attur qiegħed jinvoka favur tiegħu d-deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha fil-kawża bejn il-partijiet fit-28 ta' Jannar, 1964.

Però kieku wieħed kellu jaċċetta t-teżi tal-attur wieħed kien ikollu jgħid li s-sentenza tal-Bord tal-Kera tibqa' bla effett, ħaġa li hi assurda, la darba dik is-sentenza ma ġiet qatt revokata mill-Qorti tal-Appell, li hija l-unika Qorti kompetenti biex tirrevokaha.

Huwa ċar li meta l-Bord jistabilixxi l-kera u l-kondizzjonijiet tal-kirja, dawn għandhom ikollhom effett għal dak kollu li hemm stabbilit fihom u wieħed ma jistax jiddistingwi u jgħid li l-kera huwa dak stabbilit mill-Bord, fil-waqt li jiċħad kull effett għal kondizzjonijiet tal-kirja stabbiliti mill-Bord. Inoltri wieħed għandu jaħseb li meta l-Bord jistabilixxi l-kera f'ċertu ammont taħt ċerti kondizzjonijiet, dawk il-kondizzjonijiet għandhom jiġu osservati.

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur u ċ-ċitazzjoni tiegħu li biha talab li dik is-sentenza tiġi revokata u t-talba tiegħu tiġi milqugħa bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li qal illi s-sentenza ta' l-ewwel Qorti hi ġusta u tistħoqq konferma bl-ispejjeż.

Rat l-atti kollha tal-kawża, semgħet it-trattazzjoni u kkunsidrat —

Għad illi din il-Qorti tissimpatizza mar-raġonament ta' l-Għaref Maġistrat fis-sentenza appellata, ma jidhrilhiex, b'dana kollu, li tista' taqbel miegħu għad illi kif ser jingħad, taqbel għal raġuni oħra mal-parti dispositiva tas-sentenza appellata;

Is-sekwenza ta' l-eventi hi rilevanti.

Il-kiri sar fit-2 ta' Ġunju, 1955 bl-iskrittura fol. 7, li biha ġie miftiehem illi l-kirja kellha tkun għal 17-il sena bil-kera ta' kull sena ta' £10, jitħallas bit-tliet xhur bil-quddiem ,u bil-kondizzjoni illi "any repairs or work even if ordered by the Authority or the Medical and Health Department during the lease to be effected by the tenant".

Fit-13 ta' Diċembru, 1960 b'deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq talba ta' l-appellat (kerrej) ġie deċiż illi l-kera kellu jkun £10 fis-sena, kif attwalment kien, jitħallas bit-tliet xhur bil-quddiem; "riparazzjonijiet interni ordinarji għall-inkwilin".

In vista ta' din id-deċiżjoni tal-Bord l-appellat, b'ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, talab "li jiġi dikjarat u deċiż li l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni (tal-fond in kwistjoni) eżistenti bejn il-partijiet huma dawk biss li jirriżultaw minn dik id-deċiżjoni tal-Bord" u li, kwindi, l-iskrittura inizjali tal-lokazzjoni hawn fuq imsemmija ma baqgħitx tirregola l-lokazzjoni. Iżda t-talba ta' l-appellat ġiet miċħuda bis-sentenza ta' dik il-Qorti tat-28 ta' Jannar, 1964 (fol. 9) peress illi ġie ritenut illi bid-deċiżjoni tal-Bord ma kienitx saret novazzjoni rigward il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni.

Issa, bid-difiża tiegħu fil-kawża preżenti l-appellat mhux essenzjalment jagħmel ħaġa oħra ħlief iqajjem l-istess kwistjoni illi hu kien qajjem quddiem il-Prim'Awla kif intqal hawn

fuq u li ġiet minn dik il-Qorti miċħuda. Wieħed jista' jaqbel jew, bir-rispett kollu, ma jaqbilx mas-sentenza tal-Prim'Awla; iżda b'dana kollu dik is-sentenza indubbjament tikkostitwixxi ġudikat bejn il-partijiet u timpedixxi lill-appellat milli jinvoka l-istess pretensjoni li hu stess kien f'dik il-kawża issottometta għal deċiżjoni tal-Qorti liema deċiżjoni eventwalment, ingħatat kontra tiegħu.

B'dan il-mod hu veru, kif ġie irrilevat fis-sentenza issa appellata, illi għal dawk li huma l-kondizzjonijiet tal-kiri, id-deċiżjoni tal-Bord prattikament ser tibqa' bla effett: u din il-Qorti taqbel għal kollox mar-raġonament ta' l-ewwel Qorti fl-aħħar paragrafu tas-sentenza tagħha: iżda din hi kritika — talvolta ġusta — tas-sentenza tal-Prim'Awla li però ma tistax tneħħi l-effett u l-konsegwenzi tagħha. Għad illi hu veru illi d-deċiżjoni tal-Bord ma ġiet qatt revokata mill-Qorti ta' l-appell li hija l-unika Qorti kompetenti biex tirrevoka simili deċiżjoni, b'dana kollu l-appellat innifsu, kif intqal, ipprovoka interpretazzjoni ta' dik id-deċiżjoni quddiem il-Prim'Awla u issa ma jistax jinjora jew jimpunja l-interpretazzjoni kontra tiegħu li tat dik il-Qorti b'sentenza li għaddiet f'ġudikat:

Minn dana kollu jsegwi illi l-appellat, nonostanti d-deċiżjoni tal-Bord, għadu marbut bil-kondizzjoni kontenuta fl-iskrittura tal-lokazzjoni; fis-sens illi "any repairs or work even if ordered by the Authority of the Medical and Health Department to be effected by the tenant".

Dan waħdu però mhux, fil-fehma tal-Qorti, neċessarjament konklusiv kontra l-appellat għall-finijiet ta' din il-kawża. Jonqos li jiġi aċċertat jekk ix-xogħol li l-appellant qed jitlob li l-appellat jiġi ikkundannat li jagħmel, ċioè konnessjoni u komunikazzjoni tad-drenaġġ tal-fond in kwistjoni mad-drenaġġ pubbliku, jidħolx, effettivament taħt dik il-kondizzjoni. Jiġifieri jonqos li tiġi interpretata l-portata u l-estensjoni ta' dik il-kondizzjoni.

Għad illi l-kliem ta' dik il-kondizzjoni, "any repairs or work even if ordered" ecc., jidher li hu ġenerali u komprensiv ta' kull xorta ta' riparazzjonijiet jew xogħol, ordinarji jew straordinarji, interni jew esterni, hi x'inhi l-entità jew li spiża; il-Qorti hi ta' fehma li ma għandhiex tingħata dik l-interpretazzjoni lil dak il-kliem. Kif din il-Qorti irriteniet fil-kawża ta' l-Income Tax Nru. 30 (stampata) b'ċitazzjoni u approvazzjoni ta' dak li kien ġie ritenut fis-sentenza "Vella vs Gera" (Vol. XXIV, ii, 587 revokata fil-meritu fl-appell iżda mingħajr deroga anzi b'approvazzjoni tal-prinċipju legali), pattijiet ta' din ix-xorta f'kuntratti ta' lokazzjoni għandu jkollhom interpretazzjoni restrittiva, in kwantu jidderogaw għad-dritt komuni skond liema r-riparazzjonijiet kollha ħlief dawk lokatizji huma normalment fuq il-lokatur: u fil-każ ta' dubju għandha wkoll tkun applikata r-regola ta' l-artikolu 1052 tal-Kodiċi Ċivili favur il-kerrej li jintrabat b'dak il-patt. Fl-imsemmija kawża "Vella vs Gera" l-patt li l-kerrej assuma bih l-obbligu li jagħmel "ir-riparazzjonijiet kollha neċessarji" ġie interpretat li jikkomprendi biss ir-riparazzjonijiet ordinarji u mhux ukoll dawk magħmulin neċessarji minn każ fortwitu jew dawk straordinarji mhux kaġunati min nuqqas ta' riparazzjonijiet ordinarji, kemm-il darba l-kerrej ma jkunx obbliga ruħu espressament li jagħmel anki dawk ir-riparazzjonijiet.

Fil-każ preżenti, fil-fehma tal-Qorti, ma ġiex pruvat jew allegat, għad illi l-Qorti tat l-opportunità lill-avukati li jittrattaw il-punt li qed jiġi eżaminat, illi l-partijiet fl-istipulazzjoni tal-patt in kwistjoni kellhom f'moħħhom partikolarment ix-xogħlijiet li dwarhom hi l-kawża. Anqas si tratta ta' xi lokazzjoni magħmula per eżempju b'kera irħis in vista ta' l-obbligu assunt mill-kerrej li jagħmel hu xogħlijiet jew riparazzjonijiet li jinvolvu spejjeż konsiderevoli: tant hu veru illi l-Bord fid-deċiżjoni tiegħu fuq imsemmija sab illi l-kera miftiehem kien dak ġust. Nonostanti, għalhekk il-kliem apparentement ġenerali tal-kondizzjoni in kwistjoni l-Qorti taħseb li t-tifsir tiegħu

għandu jkun limitat għax-xogħlijiet u riparazzjonijet ta' natura ordinarja. Invece x-xogħol li dwaru hi l-kawża hu ta' natura straordinarja u għalhekk fil-fehma tal-Qorti m'hux kompriż fil-kondizzjoni tal-lokazzjoni hawn fuq imsemmija.

Għal dawn il-motivi l-konklużjoni ta' l-ewwel Qorti tibqa' *sewwa u f'dan is-sens l-appell ta' l-attur ma jistax jiġi milqugħ.*

Għalhekk il-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u fis-sens tal-konsiderazzjonijiet premessi tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi in vista taċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ jibqgħu mingħajr taxxa, ħlief id-dritt tar-Reġistru li jħallsu l-attur.