

1 ta' Settembru, 1964.

**Imħallef:**

**Onor. Edoardo Magri, LL.D.**

Walter Agius

*versus*

Carmelo Cachia

**Lokazzjoni — Riparazzjonijiet — Lokatur — Sid — Art. 1628 (b) u 1629 (2), Kodiċi Civili.**

*Ir-riparazzjonijiet ta' natura straordinarja jll-kors ta' lokazzjoni huwa a kariku tal-lokatur. Dan ifisser illi f'din il-materja m'għandux jiġi indagat min huma l-proprjetarji tal-fond, iżda huwa suffiċjenti, trattandosi ta' obbligazzjoni lokattiva, ta' natura strettament personali, il jiġu stabiliti r-relazzjoni bejn lokatur u inkwiltin, in konsiderazzjoni tal-fatt illi l-lokatur huwa tenut jagħmel dawn ir-reparazzjonijiet mhux tant għalhekk huwa sid il-fond lokat iżda in kwantu huwa tenut mill-vinkolu kontrattwali nazżenti mill-istess lokazzjoni.*

*Dan il-kriterju huwa adottat għalhekk il-lokatur mhux dejjem u neċessarjament huwa sid il-post lokat, iżda jista' ikun inkwiltin, sempliċi uzufruttwarju, kreditur antikritiku, u possessor tal-fond, anki b'titolu abusiv u illegittimu, rizzolubbi u transitorju.*

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur — premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, premess illi l-attur jikri mingħand il-konvenut il-fond tal-abitazzjoni 38 Monsignor Dandria Street, Msida, liema fond għandu bżonn ta' tiswijiet u tibdil ta' travi u xi soqfa, li jiminnaċċjaw perikolu, tant li fuq ordni tal-awtorità kompetenti l-attur kellu jiżgombra provvizorjament dak il-fond u poggih a dispozizzjoni tal-attur billi battal il-partijiet affetti u taħ iċ-ċwieviet biex ikun jista' jagħmel ix-xogħol meħtieġ, wara l-interpellazzjoni ġudizzjarja tal-konvenut tal-31 ta' Lulju, 1964 — Dok. A — u premess illi l-konvenut għadu ma bediex jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa — talab illi l-konvenut (1) jiġi minn dina l-Qorti kkundannat biex fil-fond numru 38, Monsignor Dandria Street, Msida, jagħmel kull xogħol li jirriżulta meħtieġ fis-soqfa li huma dannegġjati b'mod li jarga' jirrendi dak il-fond abitabbli, u dana fi żmien qasir u perentorju li jiġu lilu premiss; 2) in difett, l-attur jiġi awtorizzat li jagħmel huwa x-xogħlijiet meħtieġa, taħt id-direzzjoni ta' Perit li jiġi nomi-

nat, a spejjeż tal-konvenut, salva kull azzjoni għad-danni, bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-8 ta' Awissu, 1964, kontrat l-konvenut.

Omissis.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut fejn qal li huwa dejjem pront li jagħmel ix-xogħlijiet neċessarji fil-fond nru. 38, Monsignor Dandria Street, Msida, mikri lill-attur, però dana għadu sa issa stess ba battalx il-fond mill-mobbli li hemm fih; li fil-fatt ma hemm ebda urgenza għaliex prezentement il-fond mhux abitat; u li l-konvenut hu wieħed biss minn erba' sidien tal-fond in kwistjoni li kellhom kollha jigu mħarrka fil-kawża;

Omissis.

Ikkunsidrat:

Li l-konvenut qiegħed jirritjeni li l-attur messu istitwixxa dina l-azzjoni kontra l-komproprjetarji kollha tal-fond, u mhux fil-konfront tal-konvenut biss; u fit-trattazzjoni orali, l-Avukat tal-konvenut ikkwaliġka dina l-eċċezzjoni billi sostna li l-attur dizzju mhux integru fl-assenza tal-interessati kollha fil-użu u fir-riparazzjonijiet li jridu jsiru fih.

Ikkunsidrat:

Li ma jidhirx li hemm kontestazzjoni da parti tal-konvenut li fil-fond "de quo", iridu jsiru xi riparazzjonijiet ta' natura straordinarja, li jinkombu lill-lokatur; u anqas tqanqlat xi diffikultà dwar l-allegata ċirkostanza li l-attur kera l-fond mingħand il-konvenut; u li huwa dan li qiegħed jirrilaxxjal u l-irċevuta.

#### Ikkunsidrat:

Li l-allegati riparazzjonijiet, fil-kors tal-lokazzjoni, huma a kariku tal-lokatur; dana jfisser li f'dina l-materja m'għandux jiġi indagat min huma l-proprietarji tal-fond, iżda huma suffiċjenti, trattandosi ta' obligazzjoni lokatizja, ta' natura strettament personali, li jiġu stabiliti r-relazzjoni bejn lokatur u inkwilin, in konsiderazzjoni tal-fatt li l-lokatur huwa tenut jagħmel dawna r-riparazzjonijiet tant għax huwa sid il-fond, iżda in kwantu huwa tenut mill-vinkolu kontrattwali naxxenti mill-istess lokazzjoni. (art. 1628 (b), 1629 (2) Kod. Civ.). Tant huwa hekk li l-liġi taht il-Kap rigwardanti l-jeddijiet u l-obbligi ta' sid il-kera, dejjem tirriferixxi għal sid il-kera, u f'ebda parti ta' l-istess liġi ma jinsab imdahhal il-proprietarju tal-fond. Dana l-kriterju għe għustament adottat għaliex il-lokatur mhux dejjem u neċessarjament huwa sid il-post, iżda jista' jkun inkwilin, sempliċi użufruttwarju, kreditur antikritiku, possessor tal-fond, anki b'titolu abusiv u illegittimu risolubli u transitorju.

#### Ikkunsidrat:

Li l-inċidenza tal-kondominju jista' jkollha xi effett, fir-relazzjoni interni bejn l-istess konsorti tal-fond lokat, iżda ma tistax tinfluwixxi direttament fuq ir-relazzjonijiet bejn l-inkwilin u l-lokatur li jkun wieħed mill-konsorti tal-fond, b'mod speċjali meta għall-istess lokazzjoni jkun akwiexxa espressa-

ment u taċitament kull kompossessur tal-fond, minghajr ma ivvantagġja ruġu, fiż-żmien utili, mir-rimedju stabilit fl-art. 1616 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk il-preżenza f'dana l-gudizzju tal-komproprietarji l-oħra, mhiex meħtieġa, u l-azzjoni kif proposta hija sostenibbli anki fil-konfront tal-konvenut waħdu.

Għal dawna l-motivi:

Tiddeċiedi billi tiċhad l-eċċezzjoni tal-konvenut u tiddikjara l-gudizzju kif propost huwa integru. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut.

---

---