20 ta' Awissu, 1964

Imħallef:

Onor. Prof. Joseph Henry Xuereb, LL.D

Giuseppe Cassar

versus

Avukat Dottor Edward Fenech Adami et noe

Lokazzjoni — Riparazzjonijiet urġenti — Tneħħija tal-merkanzija mill-fond lokat — Spejjeż — Danni — Art. 1637, Kodiċi Ċivili.

Meta f'fond lokati jkunu jridu jsiru tiswijiet urġenti l-inkwilin huwa obbligat illi jirrendi possibbli l-esekuzzjoni tax-xogħol meħtieġ da parti tas-sid billi huwa (l-inkwilin) ineħħi l-merkanzija li jkun hemm bżonn, u kull spiża neċessarja fir-rigward halli jista' jsir ix-xogħol trid tkun għalih (għall-inkwilin).

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur wara li ppremetta illi huwa jikri lil-konvenut Misrahi l-maħżen 106, Pawla

Hill, Pawla u reċentement iġġarraf parti mis-saqaf tiegħu; illi huwa sija biex jevita ħsara ulterjuri fil-proprjetà tiegħu u sija biex jobdi l-ordni mogħtija mill-Pulizija, irid jagħmel it-tiswijiet neċessarji, kif huwa għandu d-dritt bħala proprjetarju; u illi l-konvenut għalkemm interpellat anke uffiċjalment, naqas li jħallih jagħmel ir-riparazzjonijiet li hemm bżonn, u b'hekk jista' jsofri danni, talab li — premessi d-dikjarazzjonijiet u mogħtija l-provvedimenti neċessarji — (a) il-konvenut jiġi kundannat biex immedjatament iħallih jesegwixxi fil-fond indikat dawk ir-riparazzjonijiet kollha li hemm bżonn, taħt dawk il-provvedimenti inklużi, jekk ikun hemm bżonn, li żgombrament materjali tal-fond matul ir-riparazzjonijiet, li l-Qorti jidhrilha xierqa u neċessarji; u (2) l-istess konvenut jiġi dikjarat responsabbli lejh tad-danni (likwidabbli f'ġudizzju separat) imħabba r-rifjut tiegħu li jħallih jesegwixxi r-riparazzjonijiet malajr fl-istess fond. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest tad-dsatax (19) ta' Mejju, 1964;

Omissis.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet ta' dawna l-kuraturi li biha qalu li t-talbiet attriċi huma nfondati għaliex il-fond in kwistjoni huwa "bonded store" u għalhekk iċ-ċwievet tiegħu huma fil-pussess tal-Kontrollur tad-Dwana;

Omissis.

Rat id-Digriet tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Lulju, 1964 li bih ġie nominat Perit tekniku biex jirrelata fuq l-ewwel talba tal-attur, konsiderati l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, billi jistabilixxi l-kawża tal-ħsara fil-fond u jgħid din setgħatx tiġi evitata minħabba passi li setgħu u messhom jittieħdu mill-kontendenti jew minn wieħed minnhom jew għandiex il-ħsara taħt iċ-ċirkostanzi titqies dovuta għall-każ fotuitu għalihom it-tnejn jew għal xi wieħed minnhom u jgħid ukoll kif l-istess ħsara tinfluwixxi fuq l-użu tal-fond bħala maħżen u partiko-

larment jekk biex isiru r-riparazzjonijiet kif trid l-arti u kunsidrat ukoll il-mod tal-kostruzzjoni tas-saqaf fil-mument tal-lokazzjoni jkunx hemm bżonn li l-fond jiġi mbattal għal kollox jew biss in parti u jagħmel l-osservazzjonijiet kollha li għandhom x'jaqsmu mal-każ;

Rat ir-Relazzjoni Peritali preżentata u maħlufa fl-erbgħa (4) ta' Awissu, 1964 u l-verbal tal-aċċess miżmum mill-Perit;

Rat id-Digriet tagħha tal-erbgħa (4) ta' Awissu, 1964 li bih ġie ordnat li jerġa' jsir aċċess fil-maħżen u tat il-provvedimenti xieraq biex il-Perit ikun jista' jidħol fl-istess maħżen għall-aħjar espletament tal-inkariku tiegħu; salv li l-Perit jirrelata jekk hemmx raġuni biex jimmodifika l-konklużjonijiet tiegħu preċedenti in vista tal-fatti ġodda li jistgħu jirriżultawlu waqt dana l-aċċess;

Rat il-verbal ta' dana t-tieni aċċess miżmum mill-Perit tekniku u semgħat lill-istess Perit b'riferenza għar-Relazzjoni tiegħu (li fuqha kien diġà xehed) fis-sens tad-Digriet riferit fl-aħħar lok;

Omissis.

Ikkunsidrat fuq l-ewwel talba;

Illi l-kawża preżenti qegħda ssir peress li l-kontendenti, kif jirriżulta mill-korrispondenza li għaddiet firmata mid-difensuri tagħhom, ma setgħux jaslu f'arranġament sodisfaċenti biex hekk l-attur ikun jista' jsewwi l-fond tiegħu li jinsab mikri lill-konvenut, dina d-diffikoltà nqagħlet għaliex l-istess fond, li hu maħżen, fih merkanzija li għad mhix sdazjata u biex isiru t-tiswijiet hemm bżonn li din titneħħa, almenu in parti, mill-maħżen u anke din l-operazzjoni per sè tinvolvi spiża. Intant ma hemmx kwistjoni fuq l-urġenza tax-xogħol li jrid isir (il-

Perit gudizzjarju wkoll *ikkonferma dan)* u *l-attur ġie ntimat* mill-Pulizija biex jirripara l-ħsara;

Illi biex tiġi aħjar definita l-kwistjoni bejn il-kontendenti hu utili li wieħed jara l-veduti espressi fil-korrispondenza ġà *riferita liema veduti* reġgħu ġew sottomessi waqt it-trattazzjoni tal-kawża: hija tikkonsisti fil-fatt li l-konvenut, li jrid jippermetti lill-attur jagħmel ix-xogħol neċessarju, qiegħed jinsisti li *kull traslokament ta'* merkanzija li jkun hemm bżonn biex isir ix-xogħol, dejjem konformement ma' dak li teżiġi l-awtorità tad-Dwana (billi l-maħżen huwa użat bħala "Bonded Store"), isir a spejjeż *tal-attur bħala sid, u* dana apparti l-ħsara sofferta fil-merkanzija bil-waqa' tas-saqaf u dik li tiġi sofferta sakemm kollox jerġa' jiġi ritornat fil-maħżen; da parti tiegħu l-attur, fil-waqt *li ddeklina kull responsabbilità tal-ħsara* fil-merkanzija mħabba dak li ġara, ma aċċettax li xi trasport jew magazzinaġġ tal-merkanzija proprjetà tal-konvenut *isir a spejjeż tiegħu(i.e. ta' l-attur)* u *nsista li l-konvenut jiżgombra* l-post ħalli jsiru t-tiswijiet. Il-ħsara fil-merkanzija ma tifformax meritu tal-kawża preżenti u d-deċiżjoni tal-Qorti hija limitata dwar min mill-kontendenti għandu jbati l-ispiża konċernenti dak li jrid isir bil-merkanzija biex jistgħu jsiru t-tiswijiet fil-fond da parti ta' l-attur;

Illi hu utili jiġi hawn preċiżat li fit-trattazzjoni tal-kawża; wara *l-preżentata tar-Relazzjoni* peritali fejn hemm l-opinjoni tal-Perit fis-sens li fiċ-ċitazzjoni riżultati l-waqa' tas-saqaf għandha tiġi konsidrata bħala każ frotuitu, il-partijiet issottomettew li dana l-punt m'hemmx *bżonn li jiġi konsidrat* u anzi li dina l-kwistjoni tibqa' mpreġudikata bejniethom u okkorrendo l-ispiża l-lum okkorrenti relattivament għall-merkanzija *titqies bħala parti mid-danni li l-konvenut jkun sofra (jekk* jiġi ritenut li dawn ġraw għal xi nuqqas tal-attur) kemm-il darba d-deċiżjoni tkun li dina l-ispiża l-lum għandu jbatiha hu bħala parti mill-obbligu li hu għandu skond il-liġi li jħalli t-tiswijiet in kwistjoni jsiru, kif hu jaċċetta li għandu però bl-es-

klużjoni ta' spiża simili. Il-Qorti ma tarax raġuni biex ma toqgħodx fuq dina l-fehma tal-partijiet speċjalment li l-konvenut mhux preżenti hawn Malta u kwindi ma kellux l-opportunità li jixhed hu wkoll, u hekk il-kompitu tagħha hu dak li tippronunzja ruħha fuq jekk l-obbligu ta' l-inkwilin. li jippremetti lis-sid li jagħmel fil-fond ir-riparazzjonijiet urġenti, jimportax ukoll li huwa jinkorri xi spiża dwar l-oġġetti li jkollu fil-fond skond l-użu li għalih ikun krieh biex jistgħu jsiru l-istess riparazzjonijiet da parti tas-sid jew hux limitat li jsofri biss l-istess riparazzjonijiet u l-inkonvenjenti kollha li dawn jimpurtaw, inkluż it-traslok tal-oġġetti tiegħu li però jsir a spejjeż tas-sid. Il-kwistjoni qegħda tiġi hekk impostata peress li mill-Perizja rriżulta, u l-kontendenti fuq dana l-punt ma qajmu ebda *eċċezzjoni, li r-riparazzjonijiet huma ta' natura* urġenti li ma jistgħux jistennew sakemm tispiċċa l-lokazzjoni (din hija fil-perijodu tar-rilokazzjoni taċita u l-konvenut qiegħed jinsisti li jibqa' fil-post) u li biex isiru m'hemmx bżonn li l-maħżen kollu jiġi mbattal iżda biss parti minnu u mill-użu ta' din għalhekk il-konvenut ikun se mai privat sakemm isir ix-xogħol;

Illi hekk impostata l-kwistjoni, hu ovvju li l-każ jaqa' taħt dak li jingħad fl-artikolu 1637 tal-Kodiċi Ċivili billi si tratta ta' maħżen (i.e. mhux post ta' abitazzjoni), u f'kull każ l-inkwilin, li hu l-konvenut, mhux qiegħed jitlob li tiġi terminata l-lokazzjoni jew li din tibqa' ristretta għall-parti li fadal tajba jew bla ħsara; hu jrid iħalli li jsiru t-tiswijiet u anzi jinsisti li għandhom isiru biex hekk jiġi mantnut fl-użu tal-maħżen skond l-iskop li għalih krieh, kif is-sid għandu l-obbligu li jmantnieh, tant li fl-ittra a fol. 14 (tergo) hu jsemmi l-artikolu *1628 tal-Kodiċi ċitat. Hu evidenti però li l-pretensjoni tal-kon*venut, skond dik l-ittra, ma tistax tiġi akkolta peress illi huwa qiegħed jitlob, is-sostituzzjoni tal-parti tal-maħżen li minnha jista' jiġi privat u hekk ma jista' jkun hemm qatt lok għall-unika indemnità li l-liġi tgħid li tispettalu f'każ simili u ċioè nuqqas tal-kera in proporzjon taż-żmien u tal-biċċa tal-fond li

tagħha jkun tilef użu kemm-il darba dina l-privazzjoni tkun damet iżjed minn erbgħin ġurnata; barra minn hekk hu evidenti wkoll li dina l-privazzjoni li ssemmi l-liġi timplika per sè r-rimozzjoni ta' dak li jkun qiegħed fil-biċċa tal-fond affettata mit-tiswijiet fis-sens li l-kerrej ma jkunx jista' jibqa' jagħmel użu minnha ħalli jħalliha libera favur is-sid u kwindi hu fl-obbligu li jneħħi dak li qiegħed jingombraha; kull spiża meħtieġa biex jagħmel dan hi l-konsegwenza tal-ħtieġa tat-tiswijiet stess u hi sopportabbli minnu stess (i.e. mill-kerrej) għax riferibbli għall-użu li qed jagħmel hu, billi ma jistgħux jiġu *konsidrati parti mill-ispiża tar-riparazzjoni* tal-fond stess li għandu jissapporta s-sid: jidher li għandu jkun hekk għax differentement is-sid ikun tenut li jinkorri spiża li tista' tvarja u tiddependi mill-mod differenti li l-kerrej jista' juża mill-fond jew parti minnu minn żmien għal żmien li s-sid qatt ma jista' jipprevedi meta jikri l-fond tiegħu (fil-każ preżenti oltre li qiegħed il-merkanzija fil-ħażen il-konvenut irrenda *l-istess maħżen* "Bonded Store") u dan mhux presumibbli li jirrispekkja dak li l-partijiet iridu jistipulaw f'kuntratt ta' lokazzjoni: għall-kuntrarju hu presumibbli li dak kollu li jirrigwarda l-oġġetti mqegħda fil-post għandu jkun ir-responsabbiltà tal-kerrej għaliex konness mal-użu li dan għandu tal-post u rimozzjoni simili mħabba tiswijiet urġenti hi ħaġa prevedibbli, billi b'dana l-mod biss ikunu konċiljati l-interessi taż-żewġ partijiet; dana naturalment qiegħed jingħad għal meta ma jkunx hemm xi mala fede jew ħtija minn xi naħa jew oħra billi allura l-pożizzjoni tinbidel u tiġi regolata skond iċ-ċirkostanzi u fuq prinċipji *differenti minn dawk stabbiliti fl-artikolu* 1637 *li qed jiġi* interpretat — kull każ fuq il-meritu tiegħu. Dina l-opinjoni ssib għajnuna f'dak li jgħid il-Pacifici Mazzoni b'riferenza għall-artikolu 1580 tal-Kodiċi Taljan tal-1865 (li f'dina l-parti jaqbel mal-artikolu 1637 tagħna ċitat) fl-opra tiegħu Codice Civile Italiano Commentato Ediz. 1912 vol. IV pag. 175, meta jsemmi li s-sid għandu javża *lill*-kerrej, fil-każ ta' tiswijiet ta' natura urġenti, u jagħtih żmien biżżejjed ħalli dan ikun jista' jieħu "...i provvedimenti necessari per garantire contro ogni

danno le cose sue" u jekk ma jagħmilx hekk "...può essere tenuto al risarcimento dei danni che il conduttore medesimo *soffra nei mobili o nelle mercanzie per occasione delle riparazioni*" (ara wkoll f'dana s-sens Digesto Italiano — Vuci "Locazione" §100, 101);

Illi minn dan li għadu kif intqal jidher lis-sid hu fl-obbligu li *jintima* lill-kerrej qabel ma jibda x-xogħol u mbagħad jista' jibda x-xogħol u l-kerrej li ma jkunx ħa ħsieb ħwejġu jbati l-konsegwenzi ta' dana n-nuqqas tiegħu; dan però jista' japplika biss meta *s-sid ikun jista' jagħmel* ix-xogħol meħtieġ min-naħa tiegħu stess mingħajr ma jittneħħew l-oġġetti li jkunu fil-post. Il-każ preżenti hu ovvju, kif semma wkoll il-Perit ġudizzjarju, hemm bżonn *li* x-xogħol *isir* anke ġewwa l-fond lokat mill-konvenut u biex dan isir parti mill-fond trid tiġi żgombrata apparti l-interessi tal-konvenut stess ħalli ma jiġrilux ħsara *fil-merkanzija* mħabba *li tista' tixxarrab bl-ilma* li jaqa' fuqha, mill-parti l-oħra rriżulta li dina l-merkanzija m'hijiex xi ħaġa neċessarjament ġdida jew ta' valur lokali immedjat, b'mod li hu l-konvenut proprjetarju tagħha, li għandu jiddeċiedi x'għandu jsir minnha u ċioè jekk iridx joħroġha u ħallas id-dazju fuqha jew iħalliha gwardjata wara li jgħattiha jew iġorrha x'imkien ieħor, jew jiġjem b'arranġament mad-Dwana, jew iħalliha titgħarraq għax ma jaqbillux jinkorri xi spiża fuqha *ħlief* dak li hu strettament neċessarju biex l-attur ikun jista' jagħmel ix-xogħol ta' tiswija; l-assenza tal-konvenut m'hix ta' għajnuna f'dana r-rigward għalkemm jiġi rilevat li hu kien ġie notifikat *personalment bil-protest* tad-dsatax (19) ta' Mejju, 1964 (ara kopji tar-riferta a fol. 17) u hekk l-attur m'għandux isofri jekk il-konvenut deherla li jsiefer *mingħajr ma forsi ħalla l-istruzzjonijiet li jmissu nonostante li* kien jaf bil-kwistjoni. Hemm ukoll il-konsiderazzjoni l-oħra li l-attur għandu jkollu d-dritt li x-xogħol li jrid jagħmel jafdah *lill-Perit ta' fiduċja tiegħu, mentri li z rigward ta' dak li hu* xogħol ta' rimozzjoni tal-merkanzija tal-konvenut dan għandu jiġi kontrollat ukoll fl-interess tal-konvenut biex ma jsirx iżjed

milli hemm bżonn; fl-aħħar nett hemm il-kwistjoni li dina l-merkanzija hija dazzjabbli u għad m'hix sdazjata tant li ċavetta tal-post tinsab taħt il-kontroll tad-Dwana u l-unika eċċezzjoni bil-miktub tal-kuraturi di uffiċċju (a differenza mill-atteġġjament l-ieħor u ġa riferit tal-konvenut personalment, li però *isemmi* wkoll dana l-fatt, u minn dak li ntqal waqt il-kawża) hi fis-sens li d-domanda attriċi, li hija wkoll għall-iżgombrament tal-maħżen, ma tistax tiġi milqugħa mħabba dana l-fatt. Hu ovvju però li dan mhux sostenibbli u hu dover tal-konvenut, skond l-użu li qed jagħmel mill-post, li dawn l-interessi kollha jiġu salvagwardati, bil-mod li jirranġa hu stess *purkè jqiegħed lis-sid f'pożizzjoni li jirripara l-fond tiegħu bla* dewmien mħabba l-urġenza tax-xogħol li hu wkoll fl-interess ta' kulħadd (anke tal-konvenut stess u tad-Dwana) li jsiru; ġa ntqal li hu l-obbligu tal-konvenut li jirrendi possibbli l-esekuzzjoni tax-xogħol da parti tas-sid billi jneħħi l-merkanzija li hemm bżonn u li kull spiża neċessarja fir-rigward ħalli jista' jsir ix-xogħol trid tkun għalih — salva l-kwistjoni finali ġà riferita, li l-kontendenti qablu li tibqa' riservata bejniethom, ta' drittijiet reċiproċi mħabba dak li ġara u l-possibbli tort u l-konsegwenti responsabbiltà tagħhom jew ta' xi wieħed minnhom skond il-prinċipju ġenerali ta' dritt u mhux a bażi tal-Artikolu 1637 li speċifikament u biss qed jiġi applikat;

Ikkunsidrat fuq it-tieni talba;

Illi din hija diretta biex ikun hemm dikjarazzjoni ta' responsabbiltà għad-danni mħabba li l-konvenut ma ħalliex lill-*tur jagħmel it-tiswijiet malajr fil-fond; dana r-rifjut tal-kon*venut jirriżulta mill-atteġġjament tiegħu għad-domanda relativa da parti tal-attur billi ma għamilx dak li kellu jagħmel, skond il-konsiderazzjonijiet li ġa saru, biex l-attur ikun jista' jagħmel it-tiswijiet; id-dewmien għalhekk fl-esekuzzjoni tat-tiswijiet huma mputabbli għall-aġir tal-konvenut li sa l-lum għandu jinsisti li mhux hu għandu jieħu ħsieb ineħħi l-merkanzija tiegħu biex jista' jsir ix-xogħol. Kwantu mbagħad

għall-effetti ta' dana d-dewmien, hu ovvju li dan hu ta' dannu għall-attur billi si tratta ta' tiswijiet ta' natura urġenti u ċioè tali li huma rikjesti biex tiġi ovvjata ħsara ulterjuri, ma' dan jiżdied il-fatt li l-attur għandu xogħol ieħor fil-fond viċin bħal dak in kwistjoni u l-ispiża tax-xogħol tista' tikber jekk ma jsirx ix-xogħol kollu f'daqqa; dawn iż-żewġ raġunijiet huma sufficjenti biex jiġġustifikaw id-domanda preżenti;

Għal dawna l-motivi:—

Taqta' l-kawża billi (a) tilqa' l-ewwel talba u tordna li fi żmien sitt ijiem mil-lum a spejjeż tiegħu (salva r-riserva fis-sens imsemmi iżjed 'il fuq) il-konvenut jagħmel b'mod li jirrendi aċċessibbli għall-attur u l-ħaddiema tiegħu, bil-materjal u għodda okkorrenti, bil-mod u fil-miżura li jindika l-Perit Arkitett Joseph L. Genovese li qiegħed jiġi nominat għal dan l-oġġett, anke jekk dan jinvolvi żgombrament parzjali tal-maħżen mikri lilu u msemmi fiċ-ċitazzjoni, dika l-parti tal-maħżen neċessarja biex l-attur ikun jista' jagħmel ix-xogħol ta' tiswija fis-saqaf tal-istess maħżen taħt id-direzzjoni tal-Perit li jqabbad l-attur, u jħalliha hekk aċċessibbli għaż-żmien li jieħu l-istess xogħol, dejjem bl-anqas inkommodu għall-konvenut u salv lil dan kull dritt skond il-liġi mħabba u in vista ta' l-istess inkommodu u ż-żmien li jdum, u (b) tilqa' t-tieni talba. Salvi d-drittijiet reċiproċi tal-kontendentia fis-sens tar-riserva msemmija u salvi d-drittijiet u azzjonijiet lill-attur kompetenti kemm-il darba ż-żmien mogħti lill-konvenut fuq l-ewwel talba jgħaddi inutilment. L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenut.