16 ta' Mejju, 1963.

Imħallef:

Onor. Prof. Joseph Henry Xuereb, LL.D.

Mario Camenzuli

versus

Salvatore Zammit

Lokazzjoni — Kalkara ta' — Vizzji latenti — Inservibilità tal-fond mikri — Xoljiment ta'

L-inservibilità tal-fond għall-iskop li jkun inkera tiġġustifika t-terminazzjoni tal-lokazzjoni minħabba t-tiswija meħtieġa fil-fond lokat tkun iżjed minn dik li l-inkwilin jkun ipproveda.

Jekk b'dana kollu l-inkwilin ma jaġixxix għat-terminazzjoni mmedjata tal-lokazzjoni, u s-sid ma jkunx għak-konjizzjoni qabel il-lokazzjoni tar-raġuni li tagħti lok għal dik it-terminazzjoni, l-inkwilin ma jkollux id-dritt jaġixxi kontra s-sid għad-danni.

Il-Qorti, rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur wara li ppremetta illi hu ħa b'lokazzjoni mingħand il-konvenut il-Kalkara tal-ġir u kull ma jappartieni lill-konvenut minn dina l-Kalkara (ċioè komoditajiet għall-abitazzjoni) sitwata f'Cospicua Road, Alley No. II, Raħal Ġdid, għal żmien sena mill-ewwel (1) ta' Diċembru, 1948, bil-kera ta' ħamsa u sebgħin lira (£75) fis-sena jitħallas bis-sitt xhur bil-quddiem (Dok. A) (li minn-hom però l-attur ħallas wieħed u għoxrin lira u għaxar xelini (£21.10s.0d) korrispondenti għall-kera ta' sitt xhur għall-Kalkara u parti mill-komoditajiet adjaċenti (billi l-kumpla-ment kien għadu okkupat minn ħaddieħor u kien hemm xi kwistjonijiet mal-pulizija fuq l-istess *fond*), u *illi in* segwitu rriżulta illi l-kalkara ma kienetx attivabbli, imħabba l-istat deterjorat tagħha f'manjera illi tista' tħalli profitt, il-komodi-tajiet annessi ma kienux atti għall-abitazzjoni għar-raġunijiet *indikati* fir-relazzjoni peritali annessa maċ-ċitazzjoni magħmu-la b'inkarigu tal-attur, u illi l-lokazzjoni fuq imsemmija hija *nulla jew annullabbli għaliex l-oġġetti tagħha huma ineżisten-ti* jew inservibbli *għad-destinazzjoni tiegħu* (Kalkara u abitaz-zjoni) u għalhekk il-konvenut jinsab inadempjenti fl-obbli-gazzjoni assunta a rigward tal-attur, u/jew illi huwa (l-attur) *għandu d-dritt jitlob i-xoljiment tal-lokazzjoni mill-inizzju* tagħha jew minn dik id-data li tiġi stabilita minn din *il-Qorti.*

inkonsegwenza tal-vizji latenti fl-oġġett tal-lokazzjoni jew jekk apparenti li l-attur ma setax jiskoprihom fi żmien li sar il-kuntratt u qabel ma jaħdem il-kalkara u jabita l-parti abitabbili tal-fond; u illi hu mħabba l-premess qatt ma seta' jaħdem il-kalkara jew jokkupa l-abitazzjoni annessa u illi bħala konsegwenza tal-premess jew għall-kwalunkwe motiv ieħor fondat fil-liġi mħabba l-aġir tal-konvenut hu sofra danni konsistenti fil-ħlas ta' wieħed u għoxrin lira u għaxar xelini (£21.10s.0d) kera għall-fond inservibbli liema ammont huwa eventwalment ukoll indebitament imħallas — fl-ispiża ta' tmenin lira (£80) ċirka spejjeż ta' riparazzjonijiet biex jipprova jirriattiva l-kalkara u jirranġa l-fond anness, fil-ħlas ta' għoxrin lira (£20) bħala rigal li obbligah jagħti l-konvenut biex jottieni l-lokazzjoni tal-kalkara, fl-ispiża għar-relazzjoni peritali allegata ċioè żewġ liri u nofs £2.10s.0d) fl-ispiża ta' trasporti u fi kwalunkwe dannu ieħor illi jirriżulta fit-trattazzjoni tal-kawża, talab li — premessa jekk neċessarja d-dikjarazzjoni tal-inservibilità tal-kalkara u tal-abitazzjoni għall-iskop li huma destinati għalih u/jew tal-eżistenza tal-vizji latenti illi jirrenduhom inservibbili, u jekk apparenti li l-attur ma setax jiskoprihom fi żmien l-att tal-lokazzjoni — (a) din il-Qorti tiddikjara nulla u mingħajr ebda effett il-lokazzjoni tal-kalkara u abitazzjoni annessa sitwata f'Cospicua Road, Alley II, Raħal Ġdid, lilu magħmula mill-konvenut bi skrittura privata tassitta (6) ta' Diċembru, 1948, u/jew alternattivament tiddikjara xolta l-lokazzjoni mħabba ineżistenza jew inservibilità taloġġett għall-iskop illi huwa destinat u konsegwenti inadempienza tal-obbligazzjoni assunta mill-konvenut u/jew imħabba vizji latenti fl-oġġett tal-lokazzjoni, jew jekk apparenti li l-attur ma setax jiskoprihom fi żmien il-lokazzjoni li jirrendu l-oġġett inservibbli għall-iskop li huwa destinat, u dan mill-istess inizju tal-lokazzjoni, jew skond il-każ, minn kwalunkwe data posterjuri illi dina l-Qorti jogħġobha tiffissa u (b) prevja d-dikjarazzjoni illi l-konvenut huwa responsabbli tad-danni li sofra l-attur in konsegwenza tal-premess, jiġu likwidati d-

danni, jekk neċessarju b'opera ta' periti, li hu sofra konsistenti fil-pagament indebitu ta' kera, fl-ispejjeż li għamel biex jirriattiva *l-kalkara u eventwalment jirrendi abitabbli l-fond anness*, fil-pagament ta' rigal, biex jottjeni l-lokazzjoni, fl- ispejjeż ta' trasport ta' drittijiet ta' perit u fi kwalunkwe danni oħrajn illi jirriżultaw fit-trattazzjoni tal-kawża u (c) il-konvenut jiġi kkundannat iħallsu in linea ta' danni sia, jekk u skond il-każ, bħala pagament ta' indebitu, dik is-somma li għal dawn l-effetti tiġi likwidata mill-Qorti. Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-ħdax (11) ta' Awissu, 1949, u bl-imgħax legali;

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u n-nota tax-xhieda u d-dokumenti preżentati maċ-ċitazzjoni;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha qal li d-domandi huma nfondati għaliex hu mhux inadempjenti;

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u n-nota tax-xhieda tal-konvenut;

Rat id-digriet tagħha, diversament presjeduta, tas-sebgħa (7) ta' Diċembru, 1949, li biha ġie nominat Perit Tekniku biex jirrelata *jekk il-fond mikri lill-attur in parti bħala kalkara u in* parti għall-abitazzjoni hux att għall-użu li għalih saret il-lokazzjoni kif ukoll biex jgħid jekk il-lokazzjoni kienetx prinċipalment għall-kalkara jew għall-abitazzjoni u jagħmel l-osservazzjonijiet kollha li għandhom x'jaqsmu mal-każ;

Rat ir-relazzjoni peritali preżentata fil-ħamsa (5) ta' Ottubru, 1950, u konfermata fl-erbatax (14) ta' Mejju, 1960, u l-verbal tal-aċċess miżmum mill-Perit.

Rat il-verbali tal-erbgħa (4) ta' Diċembru 1950 u tnax (12) ta' Jannar, 1951, minfejn jirriżulta li l-proċess ġie rimess

lill-Perit Tekniku biex jisma' x-xhieda li ma semgħax qabel ma estenda r-Relazzjoni, u biex jespleta aħjar l-inkarigu lilu fdat u speċjalment biex igħid kemm l-attur ħadem fil-kalkara.

Rat ir-rikors tal-Perit preżentat fit-tletin (30) ta' Settembru, 1958 li bih talab li jiġi eżentat milli jkompli fl-inkarigu tiegħu, liema *talba ġiet milqugħa fit-tnejn (2) ta' Ottubru*, 1958;

Rat il-verbali tas-seduti *miżmuma* mill-Perit u d-dokumenti lilu preżentati, minnu eżibiti flimkien mar-rikors preċitat;

Rat id-digriet tagħha diversament presjeduta tat-tletin (30) ta' Ottubru, 1958, li bih ġie nominat perit tekniku ieħor bl-istess inkarigu, fakoltajiet u obbligi bħal preċedenti;

Rat il-verbal tat-tlettax (13) ta' Gunju, 1960, fejn ġie dikjarat li x-xhieda mogħtija mill-attur fis-sebgħa (7) ta' Diċembru, 1949, għandha titqies bħala prova għalkemm ma tirriżultax moqrija lilu;

Rat in-nota tal-attur tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Ottubru, 1960, li biha hu rrinunzja għall-kawżali tal-"ineżistenza" tal-fond imsemmija fiċ-ċitazzjoni, fermi l-kawżali u d-domandi kemm dedotti;

Rat il-verbal tas-sitta u għoxrin (26) ta' Frar, 1962, li minnu jirriżulta li ġie sospiż l-inkarigu lit-tieni perit nominat;

Rat l-atti l-oħra tal-proċess partikolarment dawk li bihom il-ġudizzju ġie trasfuż fil-persuni fuq indikati mħabba l-mewt, waqt il-kawża, l-ewwel tal-attur u mbagħad tal-konvenut;

Semgħat il-provi prodotti u semgħat it-trattazzjoni orali;

Ikkunsidrat:—

Illi mill-provi prodotti jirriżulta li l-attur kera l-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni biex jattiva l-kalkara li hemm fih u biex fl-istess ħin imur joqgħod bil-familja (u ibnu miżżewweġ) fil-parti l-oħra li seta' mill-ewwel jieħu; u ħa, pussess tal-kalkara, u ma setax imur jabita fil-parti l-oħra tal-fond billi kienu jokkupawha (f'parti kbira minnha) nies b'sullokazzjoni mill-kerrej preċedenti, kontra min kellha ssir u saret kawża għall-iżgumbrament b'suċċess; sakemm dan sar però nqala' l-inkwiet bejn il-kontendenti dwar l-istat tal-fond u fil-fatt l-attur telaq mill-kalkara u qatt ma okkupa l-parti kollha tal-fond intiża għall-abitazzjoni. Dan l-inkwiet, skond l-istess attur u x-xhieda tiegħu, inqala prinċipalment imħabba l-parti tal-fond li kellha sservi għall-abitazzjoni u ċioè li kienet perikoluża billi, dwar il-kondizzjoni tal-kalkara li rriżultat ħażina u ma tirrendix, l-attur u wliedu laħqu jirranġaw forn u mbagħad bdew jirranġaw l-ieħor ħalli jipprovaw jattivawha bi profitt; huma però ma riedux il-kalkara mingħajr ma jkollhom fejn joqgħodu ħdejha stess, fejn ukoll bnew, billi differentement kien ikollhom jiġu mill-Mellieħa fejn joqgħodu għar-Raħal Ġdid; jissemma wkoll il-perikolu dwar il-kalkara. Il-lokazzjoni fil-fatt tirriżulta li kienet waħda għall-ambjenti kollha mikrija, u l-inkwiet dwar il-parti abitabbli tal-post jirriżulta li nqala xi sitt ġimgħat wara l-lokazzjoni meta l-attur u wliedu kienu qegħdin jirranġaw tant il-kalkara kemm dik il-parti mill-abitazzjoni li l-konvenut kien laħaq ikkonsenjalhom. L-attur, li ftit qabel kien sab min irid il-karkara floku (però l-konvenut ma aċċettax li ssir ċessjoni jekk mhux minnu stess u għeluq il-lokazzjoni mal-attur, avviċina lill-konvenut biex jitterminaw il-ftehim u offrielu ċ-ċwievet; u billi dawn ma ġewx aċċettati mill-konvenut u lanqas mid-difensur tiegħu, l-attur li kellu sitt xhur kera mħallas, ipprova almenu japprofitta xi ħaġa mill-kalkara għalkemm b'riżultat negattiv. Wara dan l-attur iddeċieda li jitlaq billi anke jaġixxi ġudizzjarjament u fil-fatt qab-

bad perit biex jirrelatalu fuq l-istat tal-kalkara u tal-parti abitabbli tal-fond (ara relazzjoni datata tletin (30) ta' Lulju, 1949) u in segwitu għamel il-kawża li ġiet introdotta fil-ħdax (11) ta' Novembru, 1949. It-terminu tal-lokazzjoni skond l-iskrittura ġa ċitata, li kien ta' sena mill-ewwel (1) ta' Diċembru, 1948, kien jagħlaq fit-tletin (30) ta' Novembru, 1949;

Ikkunsidrat:—

Illi skond il-liġi (art. 1628, 1629 Kod. Ċiv.) is-sid għandu jikkunsinna l-ħaġa fi stat tajjeb ta' tiswija u jżommha fi stat li wieħed jista' jagħmel minnha l-użu li għalih ġiet mikrija; barra minn hekk (art. 1634 u 1635 ibid.) is-sid għandu jagħmel tajjeb li l-ħaġa m'għandhiex mankamenti jew difetti li jfixklu jew inaqqsu dan l-użu tagħha, purchè dawn ma jkunux jidhru u l-kerrej seta' jinduna bihom fiż-żmien tal-kuntratt; jekk imbagħad jirriżultaw l-istess mankamenti jew difetti (qabel moħbija) il-kerrej għandu dritt jagħżel li jitlob il-ħall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera, u jekk ikun sofrà xi ħsara mħabba l-mankamenti jew difetti moħbija, għandu dritt għall-ħsara kontra s-sid jekk dan kien jaf bihom jew kellu raġuni jissospetta bihom u ma jkunx informa lill-kerrej bl-eżistenza tagħhom jew bis-sospett tiegħu ta' dina l-eżistenza;

Illi mill-perizja ġudizzjarja rriżulta li l-kalkara (eżaminati fl-aċċess tal-ewwel (1) ta' Frar, 1950, u darb'oħra fit-tlieta (3) ta' dak ix-xahar — fol. 126) "ma tistax tinħadem bi profitt" u l-użu tagħha hu limitat mentri li l-parti tal-fond intiża għall-abitazzjoni ma tistax assolutament isservi għal dana l-iskop fil-pjan ta' isfel, mentri li kien hemm xi xorok miksura f'waħda mill-kmamar fil-pjan ta' fuq. Dwar dan l-istat tal-fond jiġi mfakkar li l-attur kien laħaq irranġa xi ħaġa tant fil-kalkara kemm fl-ambjenti li kellhom iservu għall-abitazzjoni; fl-istess ħin, però l-konvenut jagħti x'tifhem li l-fond kien laħaq tgħarraq wara li telqu l-attur tant li d-difensur tiegħu li

xehed li kien mar miegħu (i.e. mal-konvenut) qal li dan uża anke l-kelma "vendizzjoni" u hu stess ħa l-impressjoni li l-post kien abbandonat. Jekk però wieħed iħares lejn id-deskrizzjoni tal-fond magħmula mill-Perit privat imqabbad mill-attur, apparti mill-opinjoni tal-istess Perit, liema deskrizzjoni ġiet ukoll konfermata bil-ġurament, il-konklużjoni tal-Perit ġudizzjarju tirriżulta eżatta speċjalment fejn jingħad li l-fond imħabba l-istat li kien fih ma kienx jista' jservi sew u kif imiss l-iskop li għalih ġie mikri meta sar il-kuntratt tal-kiri, infatti dan kien jeżiġi li l-kalkara tkun tista' tiġi attivata bi profitt u li wieħed jista' jabita fil-kumplament tal-post;

Illi applikati l-prinċipji fuq enunzjati, li jiregolaw dina l-materja, għall-każ in eżami kif riżultati ċ-ċirkostanti tiegħu mil-lat oġġettiv tal-fond u mill-lat soġġettiv tal-kontraenti stess, il-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-attur kien ġustifikat li jinħall mill-lokazzjoni wara l-ewwel sitt xhur tal-kiri, però mhux intitolat li jirċievi lura bħala danni jew għal xi raġuni oħra msemmija, ebda ammont milli jgħid li ħallas jew nefaq. Infatti għalkemm oġġettivament wieħed jista' jgħid li l-fond ma kienx fi stat li jista' jservi għall-iskop li għalih kien destinat u ġie mikri, dan l-istat kien magħruf lill-attur li kif qal hu stess daħal fih "seba' tijiem qabel l-iskrittura Dok. A" u fl-istess skrittura, meta kien jaf bl-istat tal-fond (naturalment eċċettwati l-ambjenti għand terzi persuni fil-pjan ta' fuq li però rriżultaw l-oħrajn), mhux biss ma nsista għall-ebda ħaġa mingħand il-konvenut iżda aċċetta u ftiehem li ma jieħu ebda kumpens għall-miljoramenti u benefikati li jagħmel (patt numru 2 fl-iskrittura). Għalhekk il-lokazzjoni saret għall-fond fl-istat li kien jidher. L-attur jgħid li nsista biex jinħall imħabba d-diskors li jgħid li qallu l-Ispettur tal-Pulizija dwar il-fond, fis-sens li dan kien perikoluż imħabba l-kwantit' ta' ilma li tinġabar fih; għandu però jingħad, b'riferenza għal dina r-raġuni partikolari, li l-konvenut issodisfa lill-awtoritajiet tant li l-passi kriminali li bihom hu kien ġie minaċċjat ġew sospiżi

u mbagħad irtirati definittivament imħabba x-xogħol li hu għamel (ara xhieda tal-Ispettur Mallia), u hekk l-attur ma jistax iġib 'il quddiem dina r-raġuni partikolari "per se"); il-fond kien juri li hu umidu ħafna. Oltre dan però hemm anke l-fatt ta' l-atteġġjament l-ieħor ta' l-attur ġa riferit u depost minnu stess fis-sens li taħt iċ-ċirkostanzi riżultati lilu li nduċewh jinħall hu ddeċieda li jibqa' biss sal-perijodu li kellu mħallas la darba l-konvenut irrifjuta li jieħu ċ-ċwievet lura dak il-ħin stess; dina d-deċiżjoni tirriżulta wkoll mill-fatt li hu dam jaħdem fil-kalkara almenu sa April, 1949 (skond ir-reġistru għalkemm dokumenti oħrajn iġibu dati posterjuri għal dana x-xahar), u ma għaddiex għad-depositu mmedjat taċ-ċwievet u anzi nkarika l-perit wara sew, tant li r-relazzjoni hija data tletin (30) ta' Lulju, 1949 u mbagħad ippreżenta ċ-ċitazzjoni fil-ħdax (11) ta' Novembru, 1949: hu però ma marx jirtira ċ-ċwievet tal-parti żgumbrata minn terzi persuni kif interpellat jagħmel. In kwantu għall-konvenut jingħad li fiċ-ċirkostanzi riżultati hu ma naqasx mill-obbligi tiegħu lejn l-attur. Hu avzah bl-avviż li kellu mill-Pulizija, u qallu biex iwaqqaf ix-xogħol sakemm il-kwistjoni tiġi rranġata kif fil-fatt irranġaha u nfurmah; għall-bqija ma jirriżultax li l-konvenut kellu raġuni jirritjeni li l-fond ma kienx lokabbli għalkemm mhux fi stat tajjeb: hekk il-kalkara kienet mikrija u l-attur stess sab lil min iċediha fl-istat li kienet, u l-parti tal-abitazzjoni wkoll kienet okkupata minn nies oħrajn — dana apparti l-fatt li l-attur kellu l-opportunità li jara b'għajnejh qabel ma ffirma l-iskrittura tal-lokazzjoni. Il-konklużjoni minn dan kollu hi li l-attur għandu jiġi ritenut li fil-bidu, bl-istat ta' fatt lilu riżultat dwar il-fond, deherlu li jista' jikrieh billi, l-ispiża li kien dispost jagħmel, kien jista' joqgħod fil-fond u anke jħaddem il-kalkara bi profitti — differentement kien ma jidħol xejn jew jitlaq mill-bidu; in segwitu però rriżulta li d-difetti kienu akbar minn dawk li kienu jidhru u kien ra jew ħaseb u ddeċieda li jitlaq: dan kellu dritt jagħmlu skond l-Artiklu 1634(2) tal-Kodiċi preċitat billi għandu jiġi ritenut li

dak li ma kienx jidher mill-bidu bħala gravità tad-difetti jew mankamenti, *jikkostitwixxi difetti jew mankamenti li jiġġustifikaw* il-ħall tal-kuntratt billi għalihom irid jagħmel tajjeb is-sid nonostante l-paragrafu (3) ta' dak l-artikolu; dan però l-attur imissu għamlu mill-bidu li nduna bl-iżball li kien ħa u mhux joqgħod jistenna li jgħaddi ż-żmien u ntant iżomm iċ-ċwievet għandu; mill-banda l-oħra l-istess raġunament dwar il-gravità vera però fil-bidu moħbija tad-difetti għandha tesonera lis-sid milli jħallas danni għal dak li l-kerrej seta' bata mħabba fihom u ċioè inutilità ta' l-ispejjeż li għamel biex jirranġa u spejjeż oħra biex jaħdem, u dan iżjed u iżjed li skond il-ftehim is-sid ma kellux iħallas tal-benefikati, u, *oltre dan*, fl-istess rigward, il-kawżali odjerna hi biss dik tad-danni u din biss tista' tiġi eżaminata billi l-indebitu hu akkompanjat b'riferenza għall-kera biss: Del resto rriżulta li l-konvenut ma bbenefikax minn dawn l-ispejjeż peress li hu spiċċa waqqa *kollox u tella blokk bini ġdid differenti (verbal tmintax (18) ta'* Jannar, 1962. Għall-perijodu limitat ta' sitt xhur li l-attur għamel fil-fond, għalkemm, kif igħid, b'telf għalih minn din l-okkupazzjoni limitata, hu għandu u qiegħed jiġi wkoll iħallas billi l-kera mhux sejjer jiġi lilu rifuż; l-attur jikkontradiċi lilu nnifsu meta jgħid li l-kalkara ma kienetx tħalli qliegħ u fl-istess ħin jgħid li pprova japprofitta xi ħaġa minnha u tilef, billi dana r-riżultat suppost kien ovvju; f'kull każ dan ir-riskju kien għalih u ħadu b'għajnejh miftuħa;

Ikkunsidrat:—

Illi kif ġa riferit l-attur irrinunzja għall-kawżali ta' l-ewwel domanda bażata fuq *l-ineżistenza tal-ħaġa lokata, li* għalhekk ma hiex qegħda tiġi konsidrata. Din ir-rinunzja però ma ġġib ebda konsegwenza fil-kap tal-ispejjeż speċjalment li l-ewwel domanda hija magħmula f'forma alternative u hekk dejjem kien ikun il-każ li tiġi deċiża parte minnha biss u llum tista' biss *tiġi* deċiża dik *il-parti li ma tinsabx rinunzjata*;

Illi kwantu għall-kap ta' l-ispejjeż in ġenerali, hemm lok li jiġi mqassam bil-mod infraskritt imħabba l-kontribuzzjoni tal-kontendenti għall-fatti li taw lok għall-kawża u spejjeż inkorsi rigward id-diversi domandi.

Għal dawna l-motivi:

Il-Qorti taqta' l-kawża billi (a) tilqa' l-ewwel talba fissens li tiddikjara li l-attur kellu dritt jittermina l-lokazzjoni tal-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni mħabba difetti li rriżultaw fih waqt il-lokazzjoni u li jirrenduh inatt għall-użu li għalih ġie mikri u dana b'effett mill-ewwel (1) ta' Ġunju, 1949 — bl-ispejjeż, li fihom huma kompriżi dawk tal-perizja, kontra l-konvenut, u (b) tiċħad it-tieni u t-tielet talba — bl-ispejjeż kontra l-attur.