11 ta' Jannar, 1995

Imħallfin:-

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. - President
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.

Alfred Delia

versus

Louis Apap Bologna

Lokazzjoni - Ftehim dwar Tiswijiet - Tiswijiet Straordinarji

Skond il-ftehim ta' lokazzjoni l-obbligu tar-riprarazzjonijiet kien spustat mis-sid għall-kerrej li dejjem ħa ħsieb jagħmel il-manutenzjoni ordinarja. Issa hemm bżonn ta' xogħol ta' natura straordinarja. Dan huwa ta' eċċezzjonalita' tali li sabiex il-Qorti tkun tista' timplimentahom skond il-ftehim tal-partijiet, trid ikollha quddiemha espressjoni ċara u inekwivoka li dik kienet il-volonta' tal-partijiet u mhux il-klawsola preżenti, li ma tistax tfisser ħlief allużjoni għar-riparazzjonijiet ordinarji li, kieku ma kienx għal din il-klawsola, kienu jkunu wkoll a karigu tal-konvenut proprjetarju.

Il-Qorti:-

L-attur jikri mingħand il-konvenut il-fond Castor, Quarries Street, Msida. Is-soqfa ta' l-istess fond huma f'kundizzjoni ħażina ħafna u hemm bżonn li jiġu rriparati. Huwa għalhekk irrikorra

quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u talab lil dik il-Qorti biex tikkundanna lill-konvenut, is-sid, li jipproċedi biex jagħmel ix-xogħlijiet kollha neċessarji biex is-soqfa jissewwew;

Il-konvenut eċċepixxa illi fl-iskrittura ta' lokazzjoni tas-27 ta' Mejju, 1964 - fol. 37a tal-proċess - kien ġie miftiehem illi:

"*Any repairs or work even if ordered by the authority of the Public Health Department during the lease is to be effected by the Tenant*";

u għalhekk ix-xogħol għandu jagħmlu l-attur;

Fit-2 ta' Ottubru, 1992 l-imsemmija Qorti laqgħet l-eċċezzjoni u ċaħdet it-talba ta' l-attur, prinċipalment għar-raġuni prinċipali li esprimiet hekk:

"Il-Qorti taqbel ma' din il-konklużjoni tal-Perit Tekniku għaliex fil-fehma tagħha, għalkemm jidher illi hemm il-ħtieġa illi s-saqaf jinbidel, ix-xogħol relattiv huwa *inkluż fil-kundizzjoni* numru erbgħa imsemmija, illi titkellem dwar *Any repairs or* <u>*work*</u> ...." (sottolinear tal-Qorti);

L-attur appella, u fost aggravji oħra ssottometta illi dak li hemm bżonn isir huwa ta' natura straordinarja li għalih huwa responsabbli l-konvenut;

U tabilħaqq, stabbilit illi t-tiswijiet li hemm bżonn li jsiru, m'humiex it-tiswijiet li l-kerrej huwa obbligat li jagħmel, skond l-artikolu 1556 Kap. 16, hija l-volonta` tal-liġi ordinarja li t-tiswijiet kollha li jirrikorru waqt il-lokazzjoni għandu jagħmilhom is-sid -

artikolu 1540 Kap. 16. U dan mhux in forza ta' xi liġi speċjali imma skond *il-liġi ordinarja*;

Hawnhekk il-klawsola 4 tal-ftehim ta' lokazzjoni spustat l-obbligu tar-riparazzjonijiet mis-sid għall-kerrej u difatti rriżulta mill-provi illi l-attur sa mill-1964 dejjem ħa ħsieb li jagħmel il-manutenzjoni ordinarja tal-bjut kif ukoll ir-riparazzjonijiet li rrikorrew. Iżda issa dak li hemm bżonn isir mhux ta' natura ordinarja imma jinvolvi xogħol ta' rinnovament strutturali, u għalhekk ta' natura straordinarja - u b'ebda mod ma tista' din il-Qorti tinterpreta dik il-klawsola li tfisser li l-inkwilin huwa marbut li jagħmel a spejjeż tiegħu xogħlijiet strutturali ta' natura straordinarja. Dawn huma ta' *eċċezzjonalita' tali li sabiex il-Qorti tkun tista' timplimentahom* skond il-ftehim tal-partijiet, trid ikollha quddiemha espressjoni ċara u inekwivoka li dik kienet il-volonta' tal-partijiet u mhux il-klawsola preżenti, li ma tistax tfisser ħlief allużjoni għar-riprarazzjonijiet ordinarji li, kieku ma kienx għal din il-klawsola, kienu jkunu wkoll a karigu tal-konvenut proprjetarju;

Għall-Qorti, huwa manifest illi l-klawsola 4 tal-lokazzjoni l-partijiet kienu qed jikkontemplaw xogħlijiet ta' natura sanitarja li seta' kellu bżonn il-fond; xogħlijiet konnessi mad-drenaġġ jew simili u għalhekk il-ġeneralita' ta' xi kliem użat pero' f'dak il-kuntest, *ma hux* assolutament ġust li jingħata t-tifsira **illimitata** u **vasta** li ngħatat mis-sentenza appellata, mingħajr l-iċken konsiderazzjoni ta' dak li tiggwida l-liġi fir-rigward. Hekk, per eżempju, apparti dak li ntqal fuq ir-regolamentazzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni, għandu jiġi applikat l-artikolu 1010 Kap 16:

"Għalkemm il-kliem li bihom tkun imfissra konvenzjoni jkunu ġenerali, fil-konvenzjoni ma jidħlux ħlief il-ħwejjeġ li fuqhom ikun

jidher li l-partijiet kellhom il-ħsieb li jikkuntrattaw";

u ma jistax jingħad illi l-partijiet meta kkuntrattaw *kellhom* f'moħħhom illi anke jekk il-fond jaqa', huwa l-inkwilin li jrid jerġa' jibnih għas-sid. U jekk din il-proposizzjoni tidher goffa u esaġerata u l-konvenut "ma jippretendihiex", din qed tinutża biss biex tillustra kemm hi lloġika l-interpretazzjoni mogħtija fis-*sentenza appellata* - għaliex fejn, b'dik l-interpretazzjoni, tieqaf ir-responsabbilta' ta' l-inkwilin? Meta tiġġarraf kamra flok il-fond kollu? Meta jaqa' biss kwart mill-fond? .... et cetera;

L-attur illamenta ħafna u fit-tul fuq il-fatt illi għalkemm matul il-proċess, fit-trattazzjoni orali taż-żewġ partijiet, dawn it-tnejn assumew bħala fatt illi, *matul il-lokazzjoni l-fond kien ġie ddekontrollat*, u li dan il-fattur allura kellu rilevanza kbira għall-eżitu tal-kawża, b'dan kollu s-sentenza appellata qalet:

"Anqas it-tieni sottomissjoni ta' l-abbli difensur ta' *l-attur* ma hija sostenibbli għaliex, apparti konsiderazzjonijiet oħra, mill-atti proċesswali ma jirriżultax illi l-fond in kwistjoni ġie ddekontrollat";

Huwa minnu li l-prova ta' dan il-fatt - l-ordni ta' dekontroll tal-fond - m'hijiex qiegħda fl-inkartament u huwa inutli għall-attur li jillamenta fuq dan in-nuqqas għaliex dan huwa imputabbli għan-nuqqasijiet proċedurali tiegħu u tiegħu biss. Huwa *sempliċement* l-enneżima dimostrazzjoni tal-mod spiċċolu li bih isiru l-kawżi;

Għar-raġunijiet imsemmijin fil-paragrafu 6 supra għalhekk, l-appell ta' l-attur qed jiġi milqugħ u s-sentenza appellata hija revokata - b'dan illi l-konvenut għandu tliet xhur żmien mil-lum biex, taħt id-direzzjoni tal-perit arkitett u inġiner ċivili Carmel

Cacopardo jirranġa s-soqfa tal-fond Castor, Quarries Street, Msida, skond l-arti u s-sengħa, u fin-nuqqas, tawtorizza lill-attur li jagħmel ix-xogħol huwa a spejjeż tal-konvenut - dejjem taħt l-istess Arkitett u Inġinier Ċivili;

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi huma hekk - ta' l-ewwel istanza għall-konvenut u dawk ta' dan l-appell mingħajr taxxa bejn il-partijiet.