26 ta' Jannar, 1953.

Imħallfin :—

Is-S.T.O. Dr. L.A. Camilleri, LL.D., *President;*
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci., LL.D.;
L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

George Spiteri *versus* Giuseppe Meilak

Lokazzjoni — Riparazzjoni — Danni — Art. 1629 (2), 1645, 1628 (b), 1643 (a), 1648 u 1649 tal-Kodiċi Ċivili.

F'materja ta' kuntratt ta' lokazzjoni, il-liġi tistabbilixxi dawn ir-regoli:— 1. Il-kerrej għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja; 2. Meta ma tkunx saret deskrizzjoni tal-ħaġa mogħtija b'kiri, fin-nuqqas ta' prova in kuntrarju, għandu jiġi ritenut li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb; 3. Il-kerrej għandu jagħti lura l-ħaġa lilu mikrija fl-istat li jkun irċeviha, minbarra kwantu għal dak li jkun inqered jew tgħarraq bi qdumija jew b'forza maġġuri.

L-obligu tal-konduttur li jisserva bil-ħaġa lilu mikrija bħala missier tajjeb tal-familja jġib li huwa ma jistax jisserva bil-ħaġa b'mod li jista' jiġri dannu lill-lokatur; iżda dan l-obligu għandu jiġi konċiljat mad-dritt tiegħu li jgawdi l-ħaġa lilu mikrija. B'mod li l-kerrej ma għandux jirrispondi għan-nuqqas ta' valur tal-ħaġa dovut għall-użu leġittimu li l-konduttur jagħmel mill-fond jew għal qdumija.

U mill-fatt li l-partijiet ikunu kkonstataw il-kondizzjoni tal-ħaġa ma għandhiex tinġibed il-konsegwenza li l-konduttur obliga ruħu li jirrispondi għad-deterjorazzjonijiet li huma konsegwenza ta' l-użu li l-konduttur għandu dritt jagħmel.

Il-Qorti — Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur, wara li ppremetta illi huwa, li hu proprjetarju tad-dar "Iris", School Street, Marsa, kien jikri lill-konvenut l-istess fond, u dana sa ftit ġranet ilu; u illi l-konvenut matul il-lokazzjoni kkaġuna ħafna ħsarat, li jinsabu ndikati fl-annessa nota markata Dok. "A"; talab illi, għar-raġunijiet fuq imsemmija, u prevja d-dikjarazzjoni illi l-konvenut huwa responsabbli tal-ħsarat kaġunati fil-fond infraskritt — liema ħsarat jiġu, jekk hemm bżonn, verifikati permezz ta' periti nominandi — jiġi kundannat li, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu fissat, isewwi għas-spejjeż tiegħu l-ħsarat minnu kaġunati fid-dar "Iris", School Street, Marsa; u li huwa, l-attur, ikun awtorizzat li jsewwihom huwa għas-spejjeż tal-konvenut, jekk f'dana ż-żmien lilu mogħti jonqos u ma jsewwihomx. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-21 ta' Ġunju 1949, kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fit-12 ta' Mejju 1952, li biha ġie deċiż adeżivament għat-talbiet attriċi, billi kkundannat lill-konvenut biex isewwi bi spejjeż tiegħu l-ħsarat fuq imsemmijin fi żmien għoxrin ġurnata, u billi awtorizzat lill-attur li jagħmel hu l-istess tiswijiet, bi spejjeż tal-konvenut, jekk dan jonqos li jagħmilhom hu fiż-żmien li ġie lilu prefiss, u ġie ordnat li l-ispejjeż tal-kawża jħallashom il-konvenut; wara li dik il-Qorti kkunsidrat;

Omissis;

Illi l-attur jippretendi li fiż-żmien li kien jiddetjeni dak il-fond, il-konvenut għamel fih il-ħsarat imsemmija taħt l-ittri mill-"a" sa l-"h" fir-relazzjoni tal-perit ġudizzjarju fil-fol.

36-37 tal-proċess, jiġifieri (a) ħmieġ fit-tibjid, travi u aperturi...... Minn dawn il-pretiżi ħsarat il-perit ġudizzjarju ammetta dawk biss minnu ndikati fl-aħħar parti tar-relazzjoni tiegħu fil-fol. 39 tal-proċess, jiġifieri (a) tibjid ta' żewġ turġien...... L-attur jissottometti illi l-perit ġudizzjarju eskluda mingħajr raġuni valida xi ħsarat pretiżi minnu, filwaqt li l-konvenut jallega li huwa m'huwiex tenut għal ebda waħda minn dawk il-ħsarat pretiżi mill-attur;

Omissis;

Il-perit ġudizzjarju eskluda x'uħud mill-ħsarat imsemmija mill-attur fuq il-konsiderazzjoni illi l-istess danni kienu kaġunati mill-użu, u mhux kaġunati volontarjament;

Illi skond l-art. 1629(2) tal-Kodiċi Ċivili, sid il-kera għandu jagħmel matul il-kiri t-tiswijiet kollha li jsiru meħtieġa fil-fond, minbarra dawk imsemmija fl-art. 1645, jekk ma jkunx intrabat espressament li jagħmilhom hu. In forza ta' din id-dispożizzjoni l-konvenut jippretendi li huwa ma għandu jagħmel xejn mill-ħsarat fuq imsemmijin, ħlief dawk li jaqgħu taħt id-dispożizzjoni ta' l-art. 1645 ġa msemmi, u dawn l-aħħar tiswijiet għandu jagħmilhom hu billi l-lokazzjoni ma saretx bil-miktub u hekk l-attur ma ntrabatx li jagħmilhom huwa. Imma għandu jiġi osservat illi d-dispożizzjoni ta' l-art. 1629 (2) fuq imsemmija ssemmi biss illi sid il-kera għandu jagħmel it-tiswijiet kollha "li jsiru meħtieġa", jiġifieri dawk li mingħajrhom il-fond ma jistax jiġi konservat fi stat tajjeb; u dan għar-raġuni li sid il-kera, skond l-art. 1628 (b) ta' l-istess Kodiċi, hu obligat li jżomm il-fond fi stat li l-inkwilin jista' jagħmel minnu l-użu li għalih ġie mikri, u mhux ukoll dawk it-tiswijiet "li jikkaġuna fil-fond l-inkwilin"; u dan b'konsegwenza ta' l-obligu ta' dan l-aħħar li għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja (art. 1643 (a) Kap. 23), u li għandu jikkonsenja l-fond, meta joħroġ minnu, fi stat tajjeb, minbarra kwantu għal dak li jkun inqered jew tgħarraq "bi qdumija" (art. 1648, 1649 Kap. 23). F'dan is-sens jingħad li "il locatore deve fare durante la locazione le riparazioni che non sieno le locative" (Laurent, Diritto Civile, Vol. XXV, para. 110-113), jiġifieri dawk "che

provengono dall'uso" (Baudry-Lacantinerie, Contratto di Locazione, Vol. I, par. 804). Fi kliem ieħor, matul il-kiri sid il-kera *għandu jagħmel ir-riparazzjonijiet ta' manutenzjoni*, jew dawk "che sono necessarie all'uso" tal-fond; u l-inkwilin għandu jagħmel dawk "che provengono dall'uso" ta' l-istess fond (Baudry-Lacantinerie, ibid.) — dan mingħajr distinzjoni. "Se consta che la cosa è stata consegnata in buon stato di riparazione d'ogni specie, il conduttore dovrà fare le riparazioni prima della sua uscita, senza distinguere fra le piccole e le grandi riparazioni" (Laurent, loc. cit., par. 270);

Illi, kif ġa ngħad diversi drabi, il-konvenut daħal fil-fond *meta dan kien għadu kif inbena u tlesta*, tant li *żanżnu* hu stess; għalhekk hemm preżunzjoni li hu ħa dak il-fond f'kondizzjoni tajba. Mhux biss, imma hu stess xehed illi qatt ma kellu okkażjoni jilmenta ma' l-attur li dan tah il-fond b'xi ħsara fih. Il-konvenut qagħad f'dak il-fond mhux iż-jed minn ħames snin; u kwindi mhux preżumibili, u ma ġiex pruvat, li xi ħsara li ġrat fil-fond waqt il-kiri saret bi qdumija;

,, Illi għalhekk, u apparti konsiderazzjonijiet oħra, il-konvenut hu responsabili tal-ħsarat li kienu jeżistu fil-fond meta huwa ħareġ minnu, *jiġifieri tal-ħsarat imsemmija aktar 'il fuq*,, speċifikati taħt l-ittri mill-"a" sal-"h" fir-relazzjoni tal-perit ġudizzjarju fil-fol. 36 u 37 tal-proċess;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut, u rat il-petizzjoni tiegħu fejn talab li l-imsemmija sentenza tiġi revokata fejn akkordat id-danni kollha reklamati mill-attur, u tiġi riformata billi jiġi dikjarat li minn dawk id-danni l-konvenut għandu jirrispondi biss għal dawk indikati fl-ittri (a), (b), (d) u (e) li jinsabu fil-konklużjoni tar-relazzjoni peritali; bl-ispejjeż ta' l-ewwel istanza in proporzjon ta' *dawn ir-riparazzjonijiet*; u b'hekk tiġi miċħuda t-talba għall-kumplament tad-danni. Bl-ispejjeż:

Omissis:

Ikkunsidrat:

Illi l-ħsarat li l-appellant ġie kundannat isewwi bis-sentenza appellata huma dawn li ġejjin, markati bl-ittri (a) sal-(h) fir-relazzjoni peritali (fol. 36 u 37 tal-proċess):— (a) Ħmieġ fit-tibjid, travi u aperturi; (b) ksur ta' madum ta' l-art; (c) ksur ta' xkaffa tal-mużajk; (d) ħsara fil-"flushing"

tad-W.C.; (e) u tiswija tal-kommunikazzjoni ta' l-ilma; (e) tqegħid tal-ħadid fil-bieb tal-gallarija; (f) ksur ta' paranta fit-tieqa tal-kċina u xi ħadid; (g) ksur ta' guffuna u tqegħid f'posthom ta' tnejn oħra, u żebgħa tal-bieb tal-bejt; (h) ħsara fil-kanen ta' l-ilma;

L-appellant fil-petizzjoni tiegħu jammetti li għandu jirrispondi għad-danni fuq elenkati taħt l-ittri (a) (b) (d) u (e), u llimita l-appell tiegħu għad-danni l-oħra, imsemmija taħt l-ittri (ċ) (f) (g) u (h);

Ikkunsidrat;

Illi fil-materja tal-kuntratt tal-lokazzjoni jinsabu fil-liġi stabbiliti dawn *ir-regoli*:— 1. *Li l-kerrej* għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija bħal missier tajjeb tal-familja (art. 1643 (a) tal-Kodiċi Ċivili); 2. li meta ma tkunx saret deskrizzjoni tal-ħaġa mogħtija b'kiri, fin-nuqqas ta' prova in kuntrarju, għandu jiġi ritenut li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb (art. 1649 Kodiċi ċitat); u 3. li l-kerrej għandu jagħti lura l-ħaġa lilu mogħtija b'kiri fl-istat li jkun irċeviha, minbarra kwantu għal dak li jkun inqered jew tgħarraq bi qdumija jew b'forza maġġuri (art. 1648 Kodiċi ċitat);

Ikkunsidrat;

Illi l-obligu tal-konduttur li jisserva mill-ħaġa lilu mikrija bħala missier tajjeb tal-familja jġib li huwa ma jistax jisserva b'dik il-ħaġa b'mod li jista' jiġri dannu lil-lokatur (Kollez. Vol. X, paġ. 731, Col. 1ma.). Iżda dak l-obligu tal-konduttur għandu jiġi konċiljat mad-dritt tiegħu li jgawdi l-ħaġa lilu mikrija. Igħid infatti l-Laurent (Vol. XXV, paġ. 221, par. 270), li "il conduttore non è responsabile della diminuzione di valore che la cosa risente per l'uso legittimo che egli ne fa, come non lo è per la vetustà". U iżjed 'il quddiem jgħid li l-art. 1730 tal-Kodiċi Franċiż (konformi għall-art. 1648 tal-Kodiċi Tagħna) jiddisponi "che il conduttore non deve riparare ciò che è stato deteriorato per vetustà. Bisogna applicare questa eccezione non solo all'azione esclusiva del tempo, ma anche al legittimo godimento della cosa locata che spetta al conduttore. Egli non può essere responsabile quando ha usato del suo godimento. Bisogna estendere al conduttore quello che l'art. 589 dice dell'usufruttuario. Questi ha il diritto di servirsi delle cose per l'uso cui sono desti-

nate, e non è obbligato a restituirle allo spirare dell'usufrutto, se non nello stato in cui si trovano, non deteriorate però per sua colpa. Gli è lo stesso del conduttore. Dal fatto che le parti hanno constatato la condizione della cosa locata non si può conchiudere che il conduttore si sia obbligato a riparare i deterioramenti che sono conseguenza dell'uso che egli aveva diritto di fare. Questi deterioramenti vanno compresi nella vetustà, perchè non è l'azione esclusiva del tempo che consuma la cosa, ma l'uso continuato per un determinato tempo";

Ta' l-istess fehma huma l-Baudry-Lacantinerie (Della Locazione, Vol. I, paġ. 560, par. 930), li jgħid hekk:— "Alla vetustà occorre assimilare l'uso normale della cosa, che alcuni autori considerano come una circostanza distinta, pur convenendo che ha anche essa per effetto di eliminare la responsabilità del conduttore; poichè la vetustà non deriva che dall'uso prolungato; l'uso propriamente detto deve produrre gli stessi effetti; del resto, il conduttore, essendo tenuto a godere della cosa secondo la sua destinazione, non può essere obbligato a riparare alle conseguenze di quest'uso";

Anki t-Troplong (Del Contratto di Locazione, pag. 306, par. 586 u 587) isostni "che l'inquilino non è obbligato alle spese di manutenzione, quando i fatti che le han rendute necessarie sono una conseguenza dell'uso naturale della cosa e l'effetto della sua destinazione"; u jkompli jgħid "che l'inquilino non è responsabile della deteriorazione risultante dal difetto di materia o dal vizio di costruzione";

Ikkunsidrat:

Illi fuq l-iskorta tad-dispożizzjonijet tal-liġi fuq ċitati u tad-dottrina fuq riportata, għandha tiġi eżaminata r-responsabilità ta' l-appellant rigward il-partiti (c) (f) (g) u (h) minnu kontestati, u li rigward tagħhom huwa limitat dana l-appell;

Kwantu għall-partita (c), tikkonsisti fi ksur ta' xkaffa tal-mużajk, u ta' dan il-ksur għandu jirrispondi l-appellant, billi ma jistax ikun ġustifikat mill-użu leġittimu li seta' għamel minn dik l-ixkaffa u billi jirriżulta li kienet sħiħa meta l-appellant daħal fil-fond. L-istess ħaġa għandu jingħad għall-ksur indikat fil-partita (f) u għall-ksur tal-guffuna u t-tqegħid

f'posthom ta' tnejn ohra indikati taht il-partita (g). Kwantu ghaż-żebgha tal-bieb tal-bejt, imsemmija wkoll taht il-partita (g) fir-relazzjoni peritali (fol. 39), jirriżulta li dak il-bieb hu miżbugh, u ma jidherx li ghandu bżonn ta' żebgha. Kwantu ghall-hsara fil-kanen ta' l-ilma, imsemmijin fil-partita (h), dawn ma jidhrux li gew danneggjati b'xi mod li ghandu jirrispondi ghal dik il-hsara l-appellant, u l-Qorti tirritjeni li dak li gara huwa effett ta' vetustà. Infatti, huwa maghruf li kanen simili jinstaddu minhabba s-sadid li jipprovoka l-eghluq taghhom minhabba l-insufficjenza jew l-interruzzjoni tal-kors ta' l-ilma, minghajr ebda htija da parti ta' l-inkwilin;

Ghar-ragunijiet fuq migjuba;

Tilqa' l-appell fis-sens biss li tiddikjara li l-appellant ma ghandux jiżbogh il-bieb tal-bejt (hsara indikata fil-partita (g) fuq imsemmija), u mhux tenut ghall-hsara fil-kanen ta' l-ilma msemmija taht l-ittra (h) fuq indikata; u ghalhekk tirriforma s-sentenza appellata fis-sens li tillibera lill-appellant minn dawk ir-riparazzjonijiet; u tikkonferma ghall-kumplament l-istess sentenza appellata fil-kapi devoluti lil dina l-Qorti; b'dana li t-terminu ta' ghoxrin gurnata biha prefiss ghandu jibda jghaddi mil-lum;

L-ispejjeż taż-żewg istanzi ghandhom jithallsu kwantu ghal minn ghaxra wahda (1/10) mill-attur, u kwantu ghall-kumplament mill-konvenut appellant.