26 ta' Ġunju, 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.

James Gough Gubbins ne. *versus* Dr. Victor Sammut ne.

Lokazzjoni — Riparazzjonijiet fil-Fond Mikri — Art. 1628 (b) u 1634 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-lokatur għandu l-obligu li jżomm il-ħaġa mikrija fi stat li wieħed jista' jagħmel minnha l-użu li għalih ġiet mikrija, u għandu wkoll l-obligu li jagħmel tajjeb li l-ħaġa mogħtija b'kiri ma għandhiex mankamenti jew difetti li jfixklu jew inaqqsu t-tgawdija tagħha.

Meta jinstab li hemm dawn id-difetti, il-kerrej għandu dritt jagħżel li jitlob jew ix-xoljiment tal-kirja jew tnaqqis tal-kera.

Jekk fil-fond ikun hemm xi mankamenti li minħabba fihom il-fond ikun periklużi għall-użu tiegħu, l-inkwilin huwa ġustifikat joħroġ minnu u jmur joqgħod band'oħra; u allura jista' jagħżel jew li jinħall mill-kirja jew li jitlob riduzzjoni tal-kera — apparti d-dritt tiegħu li jobliga lill-lokatur jagħmel it-tiswijiet meħtieġa fil-fond. Jekk huwa jagħżel ir-riduzzjoni tal-kera, din għandha tkun proporzjonata għat-telf li jkun sofra l-inkwilin mill-użu u godiment tal-ħaġa lilu mikrija, u għandha tikkorrispondi għall-ħsara minnu sofferta bħala konsegwenza tan-nuqqas ta' dak l-użu u godiment.

Il-Qorti — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, li biha l-attur, wara li qal li hu jikri mingħand il-konvenut nomine l-villa, ġnien u artijiet, magħrufin bħala "Villa Dunalastair", f'Ħal Tarxien, b'kera ta' £450 fis-sena, b'kuntratt li sejjer jispiċċa fi Frar 1953, jiġifieri li fadallu an-

qas minn sitt xhur ħajja; u peress li l-attur ġie nfurmat mill-periti arkitetti "Mortimer & Degiorgio" li wieħed mill-osqfa principali tal-villa, ċjoè dak li hu fuq it-taraġ u loġġa principali, jimminaċċja perikolu, speċjalment jekk tibda x-xita; u li l-konvenut nomine, għalkemm avżat minn Marzu li għadda, ma ħa ebda pass biex inaqqas il-perikolu; talab li l-Qorti, jekk hemm bżonn wara perizja u aċċess, (a) tiddikjara li s-saqaf jew soqfa tal-villa "Dunalastair" huma fi stat perikoluż min-ħabba travi msadda serjament; (b) tiddikjara li l-attur għandu dritt joħroġ mill-villa sakemm jiġi mneħħi l-perikolu għalih, u tiddikjara li hu ntitolat għall-indennizz u danni konsistenti fid-differenza ta' l-ispiża li jkollu biex jgħix band'oħra u l-ispiża li kellu biex jgħix fil-villa — danni li jiġu likwidati f'din il-kawża jew separatament kif tordna l-Qorti; (c) tipprefiġġi żmien lill-konvenut nomine biex isiru t-tiswijiet neċessarji ħalli jitneħħa l-perikolu, u fil-każ li dawn it-tiswijiet ma jibdewx isiru fiż-żmien li tordna l-Qorti, tiddikjara l-kuntratt tal-kiri riżolut mill-jum tal-ħruġ mill-villa ta' l-attur, jew minn jum ieħor li tiffissa l-Qorti. Bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fit-12 ta' Marzu 1953, li biha, wara adozzjoni tal-konklużjonijiet tal-perit tekniku Professur Victor R. Galea;

Ġiet milqugħa l-ewwel talba, u ġie dikjarat li s-saqaf sovrastanti għat-travi deskritti mill-imsemmi perit, kien, fiż-żmien li l-fond kien okkupat mill-attur, fi stat perikoluż; bl-ispejjeż relativi, kompriżi dawk tal-perizja, a kariku tal-konvenuta;

Ġie dikjarat eżawrit il-meritu tat-tieni domanda; bl-ispejjeż mingħajr taxxa u d-dritt tar-Reġistru bin-nofs;

Ġie dikjarat ugwalment eżawrit il-meritu tat-tielet domanda; bl-ispejjeż kollha relativi għall-konvenuta;

Wara li kkunsidrat;

Illi bl-ewwel domanda l-attur qiegħed jitlob li jiġi dikjarat li s-saqaf jew soqfa huma fi stat perikoluż...... il-perit ġudizzjarju...... issuġġerixxa li t-travi għandhom jinbidlu fil-pront. Xejn ma jiswa li l-bejt hu aċċessibili permezz ta' garigor, u li t-taraġ principali li fuqu jinkombi l-perikolu jista' ma jiġix użat; għaliex l-inkwilin kera l-post kollu, u l-lokatur hu obli-

gat jiggarantilu l-godiment paċifiku tal-partijiet kollha li jikkomponuh. Konsegwentement l-ewwel domanda ta' l-attur tinsab sostnuta;

Illi bit-tieni domanda l-attur talab (a) li għandu d-dritt joħroġ mill-fond sakemm jitneħħa l-perikolu, u (b) li għandu d-dritt għall-indennizz konsistenti fid-differenza ta' l-ispiża li seta' jkollu biex jgħix band'oħra;

Illi, skond l-ittra tiegħu lill-konvenuta tal-11 ta' Awissu 1952 (fol. 28), l-attur ipprevalixxa ruħu mill-patt numru 3 tal-kuntratt tal-lokazzjoni, li kien jagħtih id-dritt li ma jġeddidx il-kirja, purkè dana jsir wara li jgħaddu tliet snin u sitt xhur. L-attur għalhekk għarraf lill-konvenuta li l-lokazzjoni kienet sejra tispiċċa fit-18 ta' Frar 1953; u effettivament, kif jidher mill-verbal fol. 68, ikkonsenja lill-konvenuta ċ-ċwievet tal-post f'dik l-istess ġurnata. Minn dana jidher li l-attur ma ħariġx mill-fond biex isiru t-tiswijiet meħtieġa, iżda ħareġ għaliex ried, kif kellu d-dritt, jinħall mill-lokazzjoni;

Illi taħt dawn iċ-ċirkustanzi l-attur ma għandux aktar interess fit-tieni domanda, salv dejjem il-kap ta' l-ispejjeż;

Illi ladarba l-attur jinsab maħlul mill-lokazzjoni, lanqas jista' jkollu nteress li jsiru t-tiswijiet neċessarji biex jitneħħa l-perikolu, kif talab fl-aħħar domanda, riżervati dejjem l-ispejjeż relativi;

Illi taħt iċ-ċirkustanzi ma hemmx lok għan-nomina ta' periti perizjori;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur Gubbins nomine, u rat il-petizzjoni tiegħu fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi riformata, fis-sens li tiġi konfermata fl-ewwel u fit-tielet kapi, u tiġi revokata fit-tieni kap, billi jiġi deċiż li huwa ntitolat għad-danni kontra l-konvenuta, derivanti mill-perikolu dikjarat fl-ewwel kap u mill-fatt li mill-1 ta' Ottubru 1952 sat-18 ta' Frar 1953 kellu jħallas żewġ kerjiet, salva l-likwidazzjoni tad-danni hekk riżultanti; bl-ispejjeż kontra l-konvenuta;

Rat ir-risposta tal-konvenuta, li appellat inċidentalment minn dik is-sentenza, u talbet li l-istess sentenza tiġi riformata billi jiġi revokat l-ewwel kap, fejn ġie deċiż li s-saqaf in kwistjoni huwa perikoluż, billi jiġi minflok deċiż li ma kienx hemm perikolu għaż-żmien li kien fadal għall-lokazzjoni, u

fil-każ li kien hemm perikolu, dan kien ħtija ta' l-attur li ma għamilx il-manutenzjoni, bl-ispejjeż kontra l-appellant; u billi dik is-sentenza tiġi revokata in kwantu ġie deċiż li l-ispejjeż tat-tieni kap għandhom jiġu sopportati mill-kontendenti mingħajr taxxa u d-dritt tar-Reġistru bin-nofs; u billi tiġi wkoll revokata in kwantu ddeċediet li l-ispejjeż tat-tielet kap jiġu sopportati mill-konvenuta, billi jiġi minflok deċiż illi l-ispejjeż relativi għat-tieni u t-tielet kap jiġu nterament sopportati mill-attur; u billi l-istess sentenza tiġi konfermata għall-kumplament; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur;

Ikkunsidrat, fuq l-appell prinċipali ta' l-attur nomine;

Illi skond il-liġi (art. 1628(b) tal-Kodiċi Ċivili), il-lokatur għandu l-obligu li jżomm il-ħaġa mikrija fi stat li wieħed jista' jagħmel minnha l-użu li għalih ġiet mikrija; u skond l-art. 1634 (Kod. ċitat), sid il-kera għandu jagħmel tajjeb li l-ħaġa mogħtija b'kiri ma għandhiex mankamenti jew difetti li jfixklu jew inaqqsu l-użu tagħha; u meta jinsab li hemm dawn il-mankamenti jew difetti, il-kerrej jista' jagħżel li jitlob jew il-ħall tal-kuntratt jew it-tnaqqis tal-kera;

Bis-saħħa ta' l-imsemmijin dispożizzjonijiet tal-liġi, bit-tieni domanda kontenuta fl-att taċ-ċitazzjoni l-attur appellant *talab li jiġi dikjarat li sakemm jiġi mneħħi l-perikolu msemmi* fl-ewwel domanda, huwa kellu d-dritt joħroġ mill-villa "Dunalastair", u li huwa ntitolat għall-indennizz u danni konsistenti fid-differenza ta' l-ispiża li jkollu biex jgħix band'oħra u l-ispiża li kellu biex jgħix fil-villa;

Ikkunsidrat;

Illi ċ-ċitazzjoni ġiet preżentata fit-30 ta' Settembru 1952, u sa dak inhar l-attur kien għadu jabita fl-imsemmija villa; iżda l-għada huwa ttrasferixxa ruħu f'post ieħor fejn kien iħallas kera ugwali għal dak pattwit għall-villa "Dunalastair", bil-konsegwenza li mill-1 ta' Ottubru 1952 sat-18 ta' Frar 1953, jum li fih spiċċat il-lokazzjoni ta' l-imsemmija villa, huwa kien kostrett iħallas kera ta' żewġ postijiet, meta, minħabba d-difett li kellha, huwa ma setax jagħmel użu minn dik il-villa. Mill-perizja adoperata fl-ewwel istanza, u għar-raġunijiet imsemmija fis-sentenza appellata, din il-Qorti taqbel li l-appellant, minħabba l-istat perikoluż tat-travi f'parti importanti tal-villa "Dunalastair", kien ġustifikat li joħroġ minn

din il-villa u jmur joqgħod band'oħra;

Ikkunsidrat;

Illi l-appellant, skond l-imsemmija dispożizzjoni ta' l-art. 1634, minħabba l-mankamenti u d-difetti lamentati, kellu d-dritt li jitlob li jinħall mill-kuntratt tal-lokazzjoni, jew riduzzjoni tal-kera. Huwa ma għażelx li jxolji l-att tal-lokazzjoni, li spiċċat fit-18 ta' Frar 1953 skond il-ftehim oriġinarju bejn il-kontendenti, u għalhekk ma fadallux ħlief l-alternativa l-oħra, jiġifieri dik ta' *riduzzjoni tal-kera*. Din *ir-riduzzjoni għandha* tkun proporzjonata għat-telf li sofra l-inkwilin mill-użu u godiment tal-ħaġa lilu mikrija, u għandha tikkorrispondi għall-ħsara minnu sofferta bħala konsegwenza tan-nuqqas ta' dak l-użu u godiment. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-appellant, għall-perijodu mill-1 ta' Ottubru 1952 sat-18 ta' Frar 1953, kien *ġustifikat joħroġ mill-villa u kien privat mill-użu u godiment tagħha.* Ir-riduzzjoni tal-kera favur l-appellant għandha ssir fis-sens li għal dak il-perijodu ma għandu jħallas ebda kera, billi l-ġnien u l-"grounds" ma setgħux jiswewlu xejn, anzi kienu jinvolvu l-ispejjeż tal-manutenzjoni. In kwantu għall-ispejjeż relativi għall-appell prinċipali, l-appellant għandu jbati parti minnhom, minħabba l-produzzjoni serotina tal-provi f'din l-istanza;

Ikkunsidrat, fuq l-appell inċidentali tal-konvenuta;

Illi, għall-motivi indikati fil-paragrafi ta' qabel, l-ewwel talba kontenuta fl-att taċ-ċitazzjoni kien jistħoqqilha tiġi milqugħa, kif fil-fatt ġiet milqugħa bis-sentenza appellata; u kwantu għat-tieni talba, għall-istess motivi fuq elenkati messha wkoll ġiet *milqugħa, billi l-meritu tagħha ma kienx eżawrit*, kif jirritenjet l-Ewwel Qorti; iżda, mħabba l-produzzjoni serotina tal-provi, l-ispejjeż relativi ta' l-ewwel istanza għandhom jibqgħu kif deċiżi. Kwantu għat-tielet talba, għalkemm il-meritu tagħha kien jinsab eżawrit meta ġiet mogħtija s-sentenza appellata, l-attur kien ġustifikat jagħmilha meta ppreżenta l-att *taċ-ċitazzjoni*; u sewwa *għamet* l-Ewwel *Qorti*, li akkollat lill-konvenuta l-ispejjeż relativi;

Għar-raġunijiet fuq miġjuba;

Tilqa' l-appell prinċipali ta' l-attur nomine, billi tilqa' t-tieni domanda miġjuba bl-att taċ-ċitazzjoni fis-sens li tiddikjara li huwa kellu d-dritt joħroġ mill-villa sakemm jiġi rimoss

il-perikolu fl-istess *ċitazzjoni* lamentat, u li huwa għandu d-dritt għar-riduzzjoni tal-kera korrispondenti għall-użu u godiment tal-villa "Dunalastair" mill-1 ta' Ottubru 1952 sat-18 ta' Frar 1953, b'mod li l-kera għal dan il-perijodu għandu jitqies li ma kienx *minnu* dovut, u b'riżerva favur l-attur li jieħu lura kwalunkwe kera eċċessiv li huwa ħallas għall-perijodu fuq imsemmi. Kwantu għall-ispejjeż relativi għall-imsemmija tieni domanda, dawk ta' l-ewwel istanza għandhom jibqgħu kif deċiżi *bis-sentenza* appellata, u dawk ta' din l-istanza għandhom jitħallsu kwart (¼) mill-attur appellant u tliet kwarti (¾) mill-konvenuta;

Tirrespinġi l-appell inċidentali tal-konvenuta, bl-ispejjeż kontra tagħha;

U biss fis-sens fuq imsemmi tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina fit-12 ta' Marzu 1953.