30 ta' Jannar, 1957

Imħallef:—

Onor. Dr. A. V. Camilleri, B.Litt., LL.D.

Emmanuele Mifsud *versus* Carmela Saliba

Lokazzjoni — Danni fil-Fond Mikri — Spejjeż Lokatizji — Tibjid — Ħġieġ — Art. 1643, 1648, 1645, 1649, 1650 u 1646 tal-Kodiċi Ċivili

L-obligazzjoni tal-kerrej li jagħmel użu mill-fond mikri għandu skond id-destinazzjoni tiegħu hija distinta minn dik li jinqeda bil-fond bħala missier tajjeb ta' familja.

Jekk fil-bidu tal-lokazzjoni ssir deskrizzjoni tal-istat tal-fond, il-kerrej hu obligat jikkonsenja l-fond fl-istat li jkun irċevieħ, minbarra kwantu għal dak li jkun inqered jew tgħarraq bi qdumija jew forza maġġuri; jekk mbgħad ma tkunx saret deskrizzjoni tal-kondizzjoni tal-fond, fl-assenza ta' prova kuntrarja, il-preżunzjoni hi li l-konduttur ikun irċieva l-ħaġa lokata fi stat tajjeb, anki għal dak li huwa tiswijiet lokatizji; u l-kerrej għandu jirrispondi għat-tagħriq u għall-ħsarat li jiġru matul id-dgawdija tiegħu, meta ma jippruvax li dan it-tagħriq u dawn il-ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu.

Minn dan jitnissel illi fin-nuqqas ta' deskrizzjoni tal-istat tal-fond il-konduttur irid jipprova li d-danni li jkunu nstabu fil-ħaġa mikrija fl-aħħar tal-lokazzjoni ma jkunux saru bi ħtija tiegħu.

Id-dispożizzjoni tal-liġi li tgħid liema huma l-ispejjeż lokatizji hija imperativa. Fost dawn l-ispejjeż ma jidħlux l-ispejjeż tat-tibjid; u fin-nuqqas ta' konvenzjoni dawn l-ispejjeż għandu jieħu ħsiebhom il-lokatur. In kwantu għall-ksur tal-ħġieġ, dawn huma a kariku tal-kerrej, ammenokkè ma jippruvax li dak il-ksur sar bil-vetusta' jew forza irresistibbli, u bla ħtija tal-inkwilin.

Il-Qorti;—Rat l-att taċ-ċitazzjoni, li biħ l-attur, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, billi l-konvenuta kienet tikri minn għand l-attur id-dar numru 109/110 St. Sebastian Street, Qormi; u billi, meta hija ħarġet mill-post, ħalliet fiħ il-ħsarat deskritti fl-annessa relazzjoni tal-arkitett u nġinier ċivili Michele Attard (dok. A), liema ħsarat jammontaw għal £34.14.10, u £2.2.0 spejjeż tal-perit imsemmi; talab li l-konvenuta tiġi minn din il-Qorti kundannata biex fi żmien qasir u perentorju tirranġa l-ħsarat minnha magħmula fl-imsemmija dar; u f'każ ta' inadempjenza fit-terminu prefiss, l-attur jiġi awtorizzat jagħmel l-istess riparazzjonijiet a spejjeż tal-konvenuta, jekk hemm bżonn taħt id-direzzjoni ta' perit nominand. Bl-ispejjeż, u b'riżerva għal kull azzjoni għad-danni;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Mill-attijiet tal-kawża jidher li l-attur qiegħed jippretendi li l-konvenuta, li kienet qegħdha tabita l-fond imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni, ikkaġunat id-danni elenkati fid-dokument "A" fol. 4 tal-proċess — dak li l-konvenuta tinnega; u in konsegwenza tad-danni msemmija l-attur mexxa t-talba preżenti;

Illi mill-provi jirriżulta li l-konvenuta kienet ilha tiddetjeni l-fond in kwistjoni għal tmientax il-sena qabel ma xtraħ l-attur minn għand ċerta Angela Cardona; u mill-aċċess miżmum mill-periti jirriżulta wkoll li fil-fatt id-danni msemmija fid-dokument "A" (fol. 4) jeżistu;

Illi jibqa' għal din il-Qorti teżamina u tara jekk l-istess konvenuta hijiex jew le skond il-liġi responsabbli għalihom l-għaliex hija tiċħad dina r-responsabilità, billi tgħid li ma sarux minnha;

Illi, skond l-art. 1643 tal-Kodiċi Ċivili, il-kerrej għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija (1) bħala missier tajjeb tal-familja, (2) għall-użu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fil-kuntratt, għall-użu li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkustanzi (ara L. 11, §1, 2 et ult.; L. 25 §3; L. 30 nru. 2 ff. locat. cond. Cod. de locat., 120, Capo 8), u (3) għandu jħallas il-kera pattwit jew stabbilit, kif jingħad fl-art, 1623 Kod. Ċiv. (L. 17, §4, ff. de usuris; L. 54 ff. locat. cond.; L. 3. L. 17 Cod. de locat. et......);

Minn dan jitnissel li l-obligazzjoni tal-użu tal-fond skond id-destinazzjoni tiegħu hija distinta minn dik li jinqeda mill-fond bħala "bonus pater familias" (ara Baudry, Vol. XX, Locazione, para. 715 u 760; u ara wkoll art. 1728 Kodiċi Ċivili Franċiż, u art. 1583 Codice Civile Italiano). Jingħad ukoll illi skond l-istess liġi, meta fil-bidu tal-lokazzjoni ssir deskrizzjoni tal-istat tal-fond, il-konduttur huwa obligat jikkonsenja l-fond fil-kondizzjoni li jkun irċevieħ, minbarra kwantu għal dak illi jkun inqered jew tgħarraq bi qdumija jew b'forza maġġuri (art. 1648 Kodiċi Ċivili). Jekk mbgħad ma tkunx saret deskrizzjoni tal-kondizzjoni tal-fond, fl-assenza ta' prova kuntrarja, il-preżunzjoni hija li l-konduttur ikun irċieva l-ħaġa lokata fi stat tajjeb, anki dwar dawk li huma t-tiswijiet imsemmijin fl-art. 1645, li huma t-tiswijiet a kariku tal-lokatur (art. 1649 Kodiċi Ċivili). U huwa wkoll sanċit mill-istess liġi li l-kerrej għandu jwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul id-dgawdija tiegħu, meta ma jippruvax li dawn it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu (art. 1650 Kodiċi Ċivili). Minn dan jitnissel li finnuqqas ta' deskrizzjoni tal-kondizzjoni tal-fond, il-konduttur irid jipprova li d-danni li jkunu nstabu fil-ħaġa mikrija fl-aħħar tal-lokazzjoni ma jkunux saru bi ħtija tiegħu;

Illi mill-provi fil-każ in diżamina ma jidherx li fil-bidu tal-lokazzjoni kienet saret deskrizzjoni tal-fond; kwindi l-preżunzjoni fuq imsemmija hija riversata fuq il-konvenuta;

Ikkunsidrat;

Illi d-danni reklamati mill-attur jistgħu jiġu hekk elenkati:—

1. Tibjid deterjorat;

2. Injam deterjorat;

3. W.C. miksur;

5. Spralli li l-ħadid tagħhom spiċċa;

5. Ħġieġ miksur;

Ikkunsidrat;

Illi, dwar l-ewwel partita ta' danni, jingħad li l-istess ġew konstatati fit-tliet kmamar waħda wara l-oħra fil-pjan terran...... Il-perit tekniku u perit legali akkollaw din l-ispiża lill-konvenuta. Jingħad però, bħala fatt, li mill-perizja teknika jirriżulta li l-ħitan huma tal-ġebel mielħa, u li l-fond, milli jidher, ma għandux qatran. Imma, apparti minn dan, l-ispejjeż lokatizji li huma a kariku tal-konduttur huma dawk imsemmijin fl-art. 1645 tal-Kodiċi Ċivili, li skond il-liġi tagħna huma dispost imperativ, a differenza tal-Kodiċi Ċivili Franċiż (art. 1745), fejn għandu jipprevali l-użu tal-post, u fejn l-ispejjeż lokatizi msemmija huma biss enunċjativi. Skond il-liġi tagħna, f'nuqqas ta' konvenzjoni, barra milli l-ispiża tat-tibjid mhijiex spiża lokativa (ara art. 1645 Kodiċi Ċivili), għandu jieħu ħsiebha sid il-kera, u mhux il-konduttur. "Multo magis" dan il-ħsieb għandu jkun aktar frekwenti meta l-istat tal-fond ikun bħal dak li kien mikri lill-konvenuta. Jingħad ukoll li, meta l-fond kien tal-awtriċi, hija ġiet mitluba mill-konvenuta biex iddur il-post, imma l-istess ma riedetx tagħmel spejjeż. U barra milli fi ħmistax il-sena l-injam (esklużi l-bibien diviżorji) inżebagħ darba, wara l-gwerra qatt ma ntmess. Del resto, l-istess Angela Cardona, li minn għandha xtara l-post l-attur, ammettiet li, meta żewġha ħa l-post in lokazzjoni minn għand-

ha, ma tkelmux ħlief fuq il-kera. Ebda ħtija, apparti n-nuqqas ta' ftehim, ma rriżulta li kellha l-konvenuta għad-diterjorazzjoni tat-tibjid; u kwindi, fil-ħsieb tal-Qorti, dina l-partita ma għandhiex tkun akkollata lilha;

Illi, dwar l-injam, jingħad li dan jikkonsisti (a) f'bibien diviżorji u (b) f'bibien esterni li jagħtu għall-bitħa. Dwar il-bibien interni, dak tal-ewwel żewġt ikmamar huwa am-mess mill-konvenuta (ara nota tagħha), u kwindi l-istess għandha tħallas £1.17.0, kif speċifikat fir-rapport tal-perit tekniku. Dwar il-bieb diviżorju l-ieħor, il-konvenuta tgħid li meta daħlet fil-post sabitu fil-kantina u ħallietu hemm għal tmientax il-sena li damet fil-post...... Issa, meta l-istess sid, bħal ma kienet allura Cardona refgħet dak il-bieb fil-kantina, ma huwa xejn sorprendenti li l-konduttur tiegħu jħalli l-istat ta' fatt li jkun sab meta daħal fil-post. Għal-hekk, il-Qorti tħoss li taħt iċ-ċirkustanzi ta' fatt relatati, il-konvenuta ma għandhiex issofri din l-ispiża;

Illi, dwar il boxxla li tagħti għall-bitħa, jingħad li qabel din li hemm il-lum kien hemm oħra fiż-żmien meta kienet tabita l-fond l-istess Cardona, u , kif jirriżulta mix-xhud Carmelo Zerafa, l-imsemmija Cardona riedet, bħala mastrudaxxa, tqabbdu jagħmel waħda oħra f'lokha; però ma ftehmitx, u skond il-konvenuta, mhux meruta, qabbdet lil ħadd ieħor jagħmel oħra, u ħallset tagħha 15s. Issa, meta Carmelo Zerafa, imlaqqam "Melinu", xi erbgħa jew erbgħa snin u nofs qabel il-15 ta' April 1956, mar jaħdem għand il-konvenuta, skond din l-aħħar imsemmija, l-antiporta tal-lum kienet diġa' mmermra. Intqal mil-perit tekniku li din il-boxxla għamlet żmien fil-kantina tal-post, bla ma qal min qegħedha hemm; imma, apparti dan li ntqal, il-fatt li kienet fil-kantina ma jirriżultax mill-provi; u jekk kien jirriżulta, irid jiġi pruvat li qegħditha fil-kantina l-konvenuta. Huwa fatt inkontrastabbli li l-post huwa umidu, u n-naħħa ta' ġewwa l-bitħa tara ftit xemx, u biex il-boxxla tmermret ta' bil-fors li kien hemm l-azzjoni taż-żmien, jew l-azzjoni tal-intemperji, jew il-materjal kien ħażin. Kwindi, di fronti

għall-provi kif inhuma, il-konvenuta ma tistax tkun ritenuta responsabbli tagħha;

Illi, in kwantu għall-vetrijati tal-panew, jingħad li, mentri l-attur jirritjeni li l-istess ġew danneġġjati mħabba xi ilma tal-qsari li kien iċċarċar fuqhom, huwa fatt li l-istess vetrijati kienu protetti biż-żingu u kienu jagħtu għal barra fil-bitħa; u fi ħmistax il-sena, esposti għax-xita u umdità tal-bitħa li ma tantx tara xemx, kellhom tabilfors jitgħarrqu. Del resto, dawk l-aperturi li jagħtu għall-apert normalment, f'nuqqas ta' patt kuntrarju, li fil-każ in diżamina ma ġiex pruvat, huma spiża tas-sid, u mhux tal-konduttur. Li ġew deterjorati bl-ilma tal-qsari mhux verosimili, stante li kienu protetti bil-folji taż-żingu; u kwindi l-konvenuta mhix tenuta għalihom, kif tajjeb qal il-perit tekniku, u dina l-Qorti taqbel miegħu;

Illi, dwar il-vaska tad-W.C., li jinstab fit-taraġ tal-kantina, jingħad li hija fil-fatt miksura. Ma ġiex pruvat li kienet f'dak l-istat meta l-konvenuta daħlet fil-post, u preżumibilment, wara perijodu hekk twil ta' lokazzjoni, l-istess ġiet miksura mill-konvenuta jew id-dipendenti tagħha. Lanqas jista' jingħad li dana l-ksur huwa "fair wear and tear"; u kwindi l-konvenuta għandha tħallas £2 għas-sostituzzjoni tagħha, kompriż it-tqegħid;

Illi, dwar l-ispralli tal-bitħa, skond Angela Cardona, is-sid preċedenti għall-attur, kienu fiż-żmien tagħha rqaq ħafna, skond il-perit tekniku, u dina l-Qorti taqbel miegħu. Id-dannu fihom riskontrat huwa pjuttost dovut għall-vetustà u għall-użu normali, li jekwivali għall-qdumija; u kwindi dwarhom il-konvenuta ma għandhiex tirrispondi;

Illi, dwar il-ħġieġ miksur, jingħad li, skond l-art. 1645 u 1646 tal-Kodiċi Ċivili, il-ksur tal-ħġieġ huwa a kariku tal-konduttur, ammenokkè ma jkunx ġie kkaġunat bil-vetustà jew forza irresistibbli, u bla ħtija tal-inkwilin. Il-konvenuta, barra milli ma għamletx ebda prova fis-sens tal-art. 1646

tal-Kodiċi Ċivili, u lanqas ippruvat li kienu miksura meta daħlet fil-post, fl-aħħar nota tagħha spiċċat biex ammettiet ir-responsabilità tagħha dwar din il-partita. Fil-fatt għal din il-partita l-konvenuta hija responsabbli skond l-istima tal-perit tekniku għall-ammont ta' 19s. 7d.;

Illi kwindi, fil-ħsieb ta' dina l-Qorti, il-konvenuta hija responsabbli:— 1. Għall-vaska tad-W.C. £2.0.0. 2. Għall-bieb tal-injam bejn l-ewwel żewġ kmamar......£1.17.0; 3. Għall-ħġieġ u tqegħid tiegħu......£0.19.7. B'kollox £4.16.7.

Għal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeċidi billi tikkundanna lill-konvenuta fi żmien xahar tirripara l-ħsarat fuq imsemmija fil-korp ta' din id-deċiżjoni fid-dar in kwistjoni a spejjeż tagħha; u fin-nuqqas li hija, fiż-żmien fuq lilha fissat, tagħmel dawk l-istess riparazzjonijiet, tawtorizza lill-attur jagħmel dawk l-istess xogħolijiet fil-limiti tal-istima msemmija mill-perit *ġudizzjarju, li jiġi wkoll nominat sabiex* jiddiriġi dawk l-istess xogħolijiet; fil-każ ta' din l-aħħar alternativa a spejjeż tal-istess konvenuta, li għandha f'dina l-kontinġenza tħallas ukoll id-dritt tal-perit nominat; u tiċħad it-talba għall-pretensjonijiet l-oħra mhux ammessi fuq;

L-ispejjeż jitħallsu skond ir-rispettiva vittorja u sokkombenza, barra minn dawk tal-perit nominat għat-tieni kontinġenza msemmija, li fil-każ li tavvera ruħha jibqgħu kif fuq ġie deċiż.