8 ta' Ġunju, 1957

Imħallef:—

Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Vincenza Abela *versus* Assunta Farrugia

Lokazzjoni — Loki Kommodu — Awtorità Sanitarja — Forza Maġġuri

Xogħol ta' loki komodu ordnat mill-Awtorità Sanitarja huwa kunsidrat *bħala xogħol neċessitat b'forza maġġuri; u għalhekk l-inkwilin, li għandu jkun mikri dak il-post, ma jistgħax jopponi ruħu għall-eżekuzzjoni ta' dak ix-xogħol fuq il-motiv li jarrekalu inkomodu; imma għandu jbati dak l-inkomodu bħala kaġunat minn xogħol rikjest minn forza maġġuri, jew minn ċirkustanzi li jekwivalu għal forza maġġuri.*

Fl-eżekuzzjoni ta' dan ix-xogħol id-dritt tal-għażla tal-post fejn jitqiegħed il-loki komodu jikkompeti lis-sid u ebda liġi ma tivvjetalu dan id-dritt; u l-inkwilin ma jistgħax jippretendi li l-loki komodu jitqiegħed f'parti oħra tal-fond; kif lanqas ma jista' jippretendi li x-xogħol isir f'parti tal-fond li tinvolvi spiża akbar; basta l-għażla da parti tas-sid ma tkunx qegħedha ssir b'vessatorjetà manifesta u f'post manifestament diżadatt, jew li jikkaġuna xi diżaġju serju lill-inkwilin. Jekk mbgħad ikun il-każ li x-xogħol jista' jsir f'post ieħor b'anqas inkomodu, dan ma jista' qatt jagħti lill-inkwilin il-jedd li jopponi ruħu għall-eżekuzzjoni tax-xogħol, imma biss, se maj, il-jedd li jitlob indennizz in sede proprja.

Il-Qorti;—Rat it-talba tal-attriċi quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta biex, bħala proprjetarja tal-fond 3 Immaculate Conception Street, Dingli, tiġi awtorizzata tagħmel fl-imsemmi fond il-loki komodu, kif ġie lilha ordnat mill-Awtorità Sanitarja; u fil-każ ta' oppożizzjoni tal-konvenuta, il-Qorti tagħti kull provvediment meħtieġ biex hija tkun tista' tagħmel dan il-loki komodu. Bl-ispejjeż;

Rat l-eċċezzjoni tal-konvenuta li hija ma topponix; però li dan il-loki għandu jsir m'hux fejn trid l-attriċi;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tal-15 ta' Frar 1957, li biha laqgħet it-talba tal-attriċi, u awtorizzatha tagħmel ix-xogħol minnha mitlub, bl-ispejjeż; u rriżervat li, f'każ ta' oppożizzjoni ulterjuri da parti mill-konvenuta, tagħti l-provvedimenti neċessarji fuq rikors li l-attriċi tagħmel wara l-atti ta' din il-kawża; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi l-kontestazzjoni qegħedha biss fil-post fejn għandu jsir l-imsemmi loki;

Illi huwa evidenti illi l-proprjetarju tal-fond għandu dritt li jagħżel huwa l-post fejn jagħmel il-loki, u ebda liġi ma tivvjetalu dan id-dritt. Il-post elett mill-attriċi, li jirriżulta mill-pjanta eżibita, huwa post indikat u approvat mill-Awtorità Sanitarja; u l-oppożizzjoni tal-konvenuta ma tistgħax tiġi akkolta. Jekk b'dan ix-xogħol jonqsu xi kum-

ditajiet mill-fond, dan jista' jagħti motiv biex il-konvenuta titlob ir-regolament tal-kera, imma mhux li topponi li jsir il-loki;

Rat in-nota li biha l-konvenuta appellat mis-sentenza fuq imsemmija, u ċ-ċitazzjoni tagħha, li biha talbet li tiġi revokata, billi tiġi miċħuda t-talba tal-attriċi; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

L-attriċi, kif deher mill-provi, ġiet ordnata mill-Awtorità Sanitarja li tagħmel "water closet" fil-fond imsemmi fl-avviż. Il-konvenuta opponiet, għaliex, mentri l-attriċi trid tagħmlu f'gabinett fil-loġġa, il-konvenuta trid tagħmlu band oħra, għax tippretendi li, jekk isir fejn trid l-attriċi, hi tiġi preġudikata in kwantu f'dak il-post iżżomm mogħża u xi fniek;

Hu ta' importanza fondamentali għas-soluzzjoni tal-meritu ta' dan l-appell illi x-xogħol "de quo" hu xogħol ordnat mill-Awtorità Sanitarja. Infatti, xogħol simili hu kunsidrat mid-dottrina u l-ġurisprudenza in materja bħala xogħol neċessitat b'forza maġġuri. Deċiżjoni ċitata fil-Fadda — Gpza. sul Cod. Civ. art. 1580, para. 57 — tgħid hekk:— "......Però se le opere sono ordinate dall'autorità comunale in esecuzione del regolamento edilizio o di altra specie, allora l'obbligo per il conduttore di soffrirne il disagio deriva dalla forza maggiore......" U anki oħra ċitata ibidem, para. 64:— "Le opere di riparazione alla cosa locata ordinate dall'autorità muncipale hanno causa da forza maggiore.... ." L-istess ħaġa jsostni l-Planiol, Traitè Pratique de Droit Civil Francis", fejn jgħid hekk:— ''Aux réparations necessitées par le cas fortuit ou la force majeure, il convient d'assimllier les réparations ou travaux imposes par l'autorité publique, en vertu de reglemente concernant la securité ou la santé publique......";

Għalhekk, l-argument tal-inkommodu (jekk verament jeżisti), oppost mill-konvenuta appellanti, ma hux aċċettabbli. *Infatti, anki jekk wieħed ma jsegwix (kif ma segwewx kważi l-awturi kollha)* l-insenjament tat-Troplong, li l-inkwilin hu, f'kull każ, tenut isofri dik li l-President Fabro sejjaħ "modicam incommoditatem", allavolja ma jkunx il-każ ta' forza maġġuri, però d-dottrina hi unanimi li f'każ ta' xogħol rikjest minn forza maġġuri, jew minn ċirkustanzi li jekwivalu għal forza maġġuri, allura l-inkwilin għandu jbati l-inkommodu (ara Marcadè, Vol. VIII. p. 501, art. 1729);

Il-konvenuta tgħid li l-"water closet" jista' jsir band' oħra b'anqas inkommodu għaliha. A propożitu għandu jiġi osservat li, skond ix-xhieda tat-Tabib Bernard f'din l-istanza, għalkemm iż-żewġ postijiet, dak li trid l-attriċi u dak suġġerit mill-konvenuta, huma t-tnejn skond l-eżiġenzi sanitarji, ebda wieħed ma hu ideali, u hemm post ieħor fejn jista' jsir ix-xogħol, aktar tajjeb, imma aktar dispendjuż. Ċert li l-konvenuta ma tistgħax tippretendi lis-sid jonfoq aktar milli jrid, u kwindi ma għandhiex id-dritt tinsisti għal dan it-tielet post. Kwantu għaż-żewġ postijiet l-oħra, l-attriċi, bħala sid il-post, għandha jkollha d-dritt, kif sewwa qalet l-Ewwel Qorti, li tagħżel hija l-post, ladarba l-ispiża sejra tagħmilha hi, basta però ma tkunx qegħedha tagħmel dik l-għażla b'vessatorjetà manifesta u f'post manifestament diżadatt. Xejn minn daqshekk ma ġie pruvat f'dan il-każ; għax anzi l-amministratur tal-attriċi ta r-raġunijiet tiegħu l-għaliex l-attriċi trid li l-"water closet" isir fil-post minnha magħżul. Lanqas ma jidher li l-konvenuta sejra ssofri xi diżaġju serju; għax, verosimilment, *tkun tista' tirrimedja* xort'oħra. Infatti, xejn ma huma konvinċenti r-raġunijiet li ġiebet il-konvenuta fix-xhieda tagħha quddiem din il-Qorti in kontroeżami;

Ingħad li fil-post fejn trid li jsir ix-xogħol il-konvenuta, dan jista' jsir anki ekonomikament. L-ewwel nett, ankorkè kien hekk, l-ispiża hi affari tal-persuna li sejra tagħmil-

ha fi ħwejjiġha. It-tieni, jirriżulta li, meta mar jibda x-xogħol l-ankarikat tal-amministratur, il-konvenuta abużivament ippersważdietu, jew ġiegħelitu, jagħmel xi xogħol preparatorju il-post fejn riedet hi; u issa, in bażi għal dak l-abbuż, qegħedha ssostni li x-xogħol jista' jsir b'anqas spiża għax flimkien digà x-xogħol preparatorju, vwoldiri qegħedha tieħu argument minn dak li kien aġir abużiv tagħha — ħaġa mhix aċċettabli;

Għandu anki jingħad li, anki kieku, għal grazzja tal-argument, wieħed kellu jgħid li x-xogħol seta' jsir imkien ieħor b'anqas skommodu, (dak li ma jidherx li huwa l-każ), dan ma jista' qatt jagħti l-jedd lill-konvenuta li topponi għalha, imma biss li titlob, se maj, indennizz in sede propria. Jgħid il-Baudry — Lacantinerie, Locaż. Vol. I, paġ. 399 — "Il conduttore ha diritto ad una indennità non ostante l'urgenza delle riparazioni. se esse...... avrebbero potuto essere fatte in modo meno incomodo";

Għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk tal-Ewwel Qorti;

Tiddeċidi;

Billi tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuta appellanti.