1 ta' Ottubru, 1959

Imħallef:—

Onor. Dr. A. Magri, B.Litt., LL.D.

Caterina Fava

versus

Giuseppe Azzopardi et.

Lokazzjoni — Riparazzjonijiet fil-Fond Mikri — Art. 1654 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-kerrej għandu l-obligu, taħt piena tad-danni, li jgħarraf bla dewmien lil sid il-kera bl-użurpazzjonijiet jew ħsarat oħra li jsiru fuq il-ħaġa mikrija; imma dan l-obligu ma jirriferix għad-dewmien tal-kerrej wara li tiġri l-ħsara, iżda jikkomprendi anki d-dover tal-kerrej li javża lil sid il-kera b'dak kollu li jkun jeżiġi rimedju ġuridiku jew riparazzjoni materjali bla dewmien. Għaldaqstant jikkomprendi anki l-każ ta' sempliċi perikolu ta' ħsara.

Din ir-responsabbiltà tal-kerrej tiddependi minn jekk jkunx avża lis-sid bla dewmien jew le, u kwindi din mhix responsabbiltà assoluta, u huwa meħtieġ l-eżami taċ-ċirkustanzi tal-każ. Jekk dawn iċ-ċirkustanzi ma jurux li l-kerrej naqas minn dan l-obligu tiegħu, is-sid hu obligat isewwi l-ħsarat mingħajr ma jitfa' r-responsabbiltà dwarhom fuq il-kerrej.

Il-Qorti:— Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attriċi, wara li ppremettiet illi tikri minn għand il-konvenuti l-fond bla numru ż-Żejtun, St. Thomas Bay Road (ġa Via Ramla); illi reċentement ikkrolla s-saqaf ta' kamra mill-istess fond. u l-konvenuti, għalkemm interpellati, naqsu li jagħmlu t-tiswijiet neċessarji, anzi allegaw li kellhom isiru mill-attriċi a spejjeż tagħha; illi dan l-aġir tal-konvenuti qiegħed jipprivà lill-attriċi mill-godiment tal-oġġett tal-lokazzjoni, u l-attriċi għalhekk qegħda tbati danni; talbet li tiġi awtorizzata tagħmel fil-fond ġa msemmi, lilha lokat mill-konvenuti, dawk it-tiswijiet kollha li huma neċessarji minħabba l-kroll fuq imsemmi, u dan a spejjeż tal-konvenuti u taħt dawk il-kondizzjonijiet illi l-Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkustanzi tal-każ. Bl-ispejjeż, komprizi dawk

tal-protest tal-31 ta' Marzu 1954 kontra l-konvenuti, u b'riżerva tal-azzjoni għad-danni;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-perit tekniku, fl-imsemmija relazzjoni tiegħu, issottometta illi l-konvenuti fix-xogħol tar-rikostruzzjoni tas-saqaf qabbdu nies tas-sengħa, u s-saqaf ċeda minħabba difett insitu u latenti fit-travu ġdid użat, u għalhekk ebda wieħed minnhom ma għandu ħtija f'dak li ġara; illi ma jidherx li l-attriċi naqset b'xi mod talli ma avżatx lill-konvenuti lokaturi bil-perikolu, għaliex ma jirriżultax illi hija kienet taf b'dan il-perikolu, u l-fatt li ġurnata jew tnejn qabel ma kkrolla s-saqaf waqa' xi ġir ma setgħax kien biżżejjed biex l-attriċi taħseb illi s-saqaf, li kien tqiegħed ġdid ftit żmien qabel, kien sejjer jikkrolla, u meta Angelo Busuttil qallha li s-saqaf huwa perikoluż kien biss il-lejla ta' qabel ma waqa', u ma kienx hemm żmien ħafna sabiex hija tinforma lill-konvenuti; u bħala konsegwenza ta' dan, il-konvenuti bħala lokaturi huma obligati jagħmlu t-tiswijiet kollha li huma neċessarji, billi ma rriżultax li kien hemm xi stipulazzjoni f'sens divers (art. 1629 Kod. Ċiv.); u illi, peress li l-konvenuti, debitament interpellati, naqsu li jagħmlu dawk it-tiswijiet, l-attriċi kellha d-dritt li tipproċedi, kif ipproċediet, skond l-art. 1630 (Kod. Ċiv.), biex titlob li tkun awtorizzata li tagħmel hija dawk it-tiswijiet a spejjeż tal-konvenuti; u illi x-xogħolijiet ta' tiswija li għandhom isiru fil-fond huma (1) jiġi mqiegħed travu ġdid u mqegħda xoroq ġodda f'lok dawk li huma neqsin jew miksura, (2) isir ġdid il-bejt tal-kamra in kwistjoni, (3) u jsir it-tikħil u t-tibjid tal-istess kamra;

Illi l-konvenuti, fin-nota tagħhom fol. 60, issottomettew (a) li l-attriċi ma għandha ebda azzjoni kontra tagħhom, billi hija ma għarrfithomx bil-perikolu derivanti mit-travu li in segwitu ċeda u kkaġuna l-ħsara in kwistjoni, (b) u li l-attriċi bin-negliġenza u non-kuranza tagħha kkontribwiet għal din il-ħsara;

Illi skond l-art. 1654 (Kod. Ċiv.), "il-kerrej hu obligat, taħt piena tad-danni, jgħarraf bla dewmien lil sid il-kera b'l-użurpazzjonijiet jew ħsara oħra li jsiru fuq il-ħaġa mikrija"; u dan għaliex il-kerrej hu obligat jinviġila għall-konservazzjoni tal-ħaġa, "custodiam praestare debet"; u dan l-obligu ma jirriferix, kif tippretendi l-attriċi, għad-dmir tal-kerrej wara li tiġri l-ħsara, iżda jikkomprendi anki d-dover li javża lil sid il-kera b'dak kollu li jkun jeżiġi rimedju ġuridiku jew riparazzjoni materjali bla dewmien (v. Digesto Italiano, Locazione §122); u għalhekk jikkomprendi anki l-każ ta' sempliċi perikolu ta' ħsara (v. Pacifici Mazzoni, Locazioni, §151). Ir-responsabbiltà tal-kerrej tiddependi milli hu jkun avża lis-sid bla dewmien jew le; din l-obligazzjoni, kif jgħallem l-istess Pacifici Mazzoni, "E' relativa, e non assoluta", jiġifieri hemm bżonn li jiġu eżaminati ċ-ċirkustanzi ta' kull każ partikulari;

Fil-każ tagħna, l-attriċi ma laħqetx avżat lill-konvenuti bil-perikolu; u billi hi bdiet tissuspetta bil-perikolu meta qalilha bih Angelo Busuttil u dan kien ġurnata qabel ma ġrat il-ħsara ma jistax jingħad, kif osserva l-perit ġudizzjarju, li l-attriċi naqset mid-dmir tagħha skond il-liġi;

Illi kwantu għall-ħtija kontributorja, ma rriżultax soddisfaċentement li l-attriċi b'xi mod ikkontribwiet għall-ħsara li ġrat; u billi l-prova tal-ħtija tinkombi lil min jallegaha, fin-nuqqas ta' din il-prova l-pretiża tal-konvenuti għandha tiġi respinta;

Illi, taħt dawn iċ-ċirkustanzi, il-konvenuti bħala lokaturi huma responsabbli tat-tiswijiet kollha li jsiru meħtieġa matul il-lokazzjoni (art. 1629(2) Kod. Ċiv.); u billi huma, debitament interpellati mill-attriċi bil-protest tal-31 ta' Marzu 1954 (fol. 57), ma għamlux it-tiswijiet meħtieġa, l-attriċi kienet ġustifikata titlob l-awtorizzazzjoni li tagħmel hija dawk it-tiswijiet; salvi dejjem il-kondizzjonijiet illi, skond l-art. 1630(1) fuq ċitat, il-Qorti jkun jidhrilha xierqa fiċ-ċirkustanzi;

Għal dawn il-motivi;

Prevja konferma tal-perizja ġudizzjarja;

Tilqa' t-talba tal-attriċi, billi tawtorizzaha tagħmel fil-fond dawk ir-riparazzjonijiet indikati fl-imsemmija perizja a spejjeż tal-konvenuti, u dan kemm il-darba l-konvenuti ma jkunux għamlu dawk ir-riparazzjonijiet fi żmien perentorju ta' xahar mil-lum; u fi kwalunkwe każ taħt id-direzzjoni tal-I.Ċ.A. Paul Mercieca, għal dan l-oġġett espressament inkarigat. L-ispejjeż kollha, kompriżi dawk tal-imsejħin fil-kawża, jitħallsu mill-konvenuti Azzopardi.