6 ta' Ottubru, 1961

Imħallef:—

Onor. Prof. Dr. Joseph H. Xuereb, LL.D.

Carmela Cassar pr. et ne.

versus

Albert Cefai Aquilina

Lokazzjoni — Ħsarat fil-Fond Mikri — Tiswija — Danni — Art. 1649, 1959, u 1652 tal-Kap. 23.

Il-liġi tippreżumi illi, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, il-kerrej irċieva l-fond lilu mikri fi stat tajjeb; u kwindi d-danni li jkun fih il-fond għandhom jiġu kunsidrati li saru matul il-lokazzjoni li saret favur tiegħu, u li hu għandu jirrispondi għalihom.

Talba biex il-kerrej jiġi kundannat jagħmel riparazzjonijiet fil-fond lilu mikri teżiġi li l-lokazzjoni tkun għadha miexja u ma tkunx spiċċat. Is-sid ma jistgħax jippretendi li l-kerrej jagħmel xogħolijiet fil-post wara li tispiċċa l-lokazzjoni kif il-kerrej ma jistgħax matul il-lokazzjoni jippretendi li s-sid jaċċetta kumpens f'lok ix-xogħol li l-kerrej għandu jeżegwixxi, u ma jistgħax wara li tispiċċa l-lokazzjoni jippretendi li

jagħmel dan ix-xogħol. B'mod illi, meta tkun spiċċat il-lokazzjoni, l-unika azzjoni spettanti lil-lokatur hija dik għad-danni.

Għaldaqstant, jekk domanda simili tiġi proposta waqt li l-lokazzjoni tkun għadha miexja, imma l-inkwilin joħroġ mill-post waqt li l-kawża tkun għadha pendenti, dik id-domanda, għalkemm is-sid seta' jagħmilha, ma jistgħax ikollha effett; u jibqa' miftuħ il-kap tal-ispejjeż.

Hemm dibattitu fuq il-kwistjoni dwar jekk il-lokatur jistgħax jinsisti li jsiru xi xogħolijiet mil-lokatarju fil-kors tal-lokazzjoni, u f'ċertu perijodu tal-lokazzjoni, u l-lokatur jistgħax jaġixxi meta l-lokazzjoni tkun fadlilha biex tagħlaq u l-inkwilin ikun għadu għalhekk f'pożizzjoni li jagħmel dawk ix-xogħolijiet aktar tard, qabel ma tispiċċa l-lokazzjoni. Iżda hemm każi fejn dan id-dritt lil-lokatur għandu jiġi rikonoxxut, bħal meta l-inkwilin ikun qiegħed jagħmel użu mill-fond li, għalkemm ma jinfluwixxix direttament u b'mod sinifikanti fuq il-konservazzjoni tal-ħaġa lokata, kunsidrata fiha nnfisha, ma jistgħax jissejjaħ użu mistenni minn missier tajjeb tal-familja, u li kontra tiegħu s-sid ikollu nteress jopponi — interess li jkun dejjem jeżisti kemm il-darba s-sid isofri ħsara. F'dawn il-każi, lil-lokatur għandu jiġi rikonoxxut id-dritt li jeżiġi matul il-lokazzjoni li l-fond jiġi wżat bil-mod li trid il-liġi stess, u li jsir dak li jkun hemm bżonn biex dan l-iskop jiġi ottenut.

Il-Qorti:— Rat iċ-ċitazzjoni, li biha l-attriċi proprio et nomine, wara li ppremettiet illi tikri lill-konvenut l-fond bl-isem "Blarney Store", Pope Urban VIII Street, Birkirkara; illi matul il-kirja l-konvenut ikkaġuna ħsarat konsiderevoli fl-imsemmi fond, b'mod speċjali fl-injam, fil-pavimenti, fl-istallazzjoni elettrika, fit-tibjid u żebgħa, u fil-ħitan tal-imsemmi fond, u kisser is-siġar tal-ġirien; illi, interpellat bl-ittra uffiċjali tas-26 ta' Awissu 1959, il-konvenut naqas illi jagħmel ir-riparazzjonijiet meħtieġa; talbet li l-konvenut, għar-raġunijiet imsemmijin, (1) jiġi kundannat jirripara l-ħsarat kollha minnu u bi ħtija tiegħu kaġunati fil-fond "Blarney Store", Pope Urban VIII Street, Birkirkara, u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi minn din il-Qorti fissat, u jekk jeħtieġ taħt id-direzzjoni ta' perit li jiġi nominat

għal dan l-iskop; (2) u f'każ ta' nuqqas fiż-żmien hekk stabbilit, l-attriċi tiġi awtorizzata tagħmel hija, a spejjeż tal-konvenut, ir-riprazzjonijiet tal-ħsarat kollha fuq riferiti. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tas-26 ta' Awissu 1959, kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta' Mejju 1961, fol. 23, minn fejn jirriżulta, skond informazzjoni taż-żewġ kontendenti, illi l-lokazzjoni tal-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni ġiet terminata għall-bidu tas-sena 1961, ċjoè wara l-preżentata taċ-ċitazzjoni;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi, għal dak li jirrigwarda l-fatti, il-konvenut jaqbel mal-attriċi fis-sens li huwa kellu l-lokazzjoni tal-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni; u ma jgħidx li fih ma hemmx ħsara. Infatti, fin-nota tal-eċċezzjonijiet, wara l-eċċezzjoni ta' intempestività, il-konvenut semma li d-danni allegati, jekk jeżistu, ma sarux mill-eċċipjenti; mbagħad, fid-dikjarazzjoni tal-fatti, qal li, jekk teżisti ħsara, din mhix tali li tintitola lis-sid jagħmel kawża għalbiex issir it-tiswija waqt il-lokazzjoni, u f'kull każ din il-ħsara kienet teżisti qabel ma saret il-lokazzjoni lilu; u jerġa jirripeti li hu, matul il-lokazzjoni, ma kkaġuna ebda ħsara fil-fond;

Illi, bħala fatt il-konvenut ma ġieb ebda prova dwar l-allegazzjoni tiegħu li l-ħsara kienet teżisti qabel ma huwa kera l-post, u kwindi ebda piż ma jista' jingħata lil din id-dikjarazzjoni; anzi hemm lok għall-preżunzjoni stabbilita fl-art. 1649 tal-Kodiċi Ċivili, fis-sens li fin-nuqqas ta' prova kuntrarja jitqies li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb;

Illi, ugwalment bħala fatt, il-konvenut ma ġieb ebda prova dwar kif saret jew min għamel il-ħsara, biex huwa jista' jiġi eżonerat mir-responsabbiltà tad-danni, li in vista ta' dak li għadu kif intqal għandhom jiġu kunsidrati li saru matul il-lokazzjoni favur tiegħu, u li kwindi jirrispondi

għalihom, kif jingħad fl-art. 1650 ibidem. Dan apparti minn dak li hemm dispost fl-art. 1652, li qed jissemma b'riferenza għal dak li jingħad fil-perizja (li però fuq dan il-punt ma tistax tiġi ritenuta bħala prova) a fol. 20 tergo, fis-sens li l-fond kien okkupat minn oħt il-konvenut;

Illi fl-aħħarnett, bħala fatt ukoll, mill-perizja jirriżulta li fil-fatt hemm ħsara fil-fond, u matul it-trattazzjoni tal-kawża ebda wieħed mill-kontendenti ma kkritika l-istess perizja f'dan ir-rigward. L-unika osservazzjoni li saret mid-difensur tal-konvenut kienet fis-sens li l-istima tax-xogħol imsemmi fir-relazzjoni ma kienetx fil-fatt meħtieġa. Għalhekk għandu jiġi ritenut li l-kontendenti qablu ma' dak li qal l-istess perit; salv, naturalment, dak li l-Qorti tista' tgħid fir-rigward skond ir-riżultanzi proċesswali. F'dan il-punt, il-Qorti tirrileva illi, allavolja bħala ipotesi jista' jkun hemm xi dubju dwar xi partiti (e.g. rigward l-injam u l-luċe elettrika), ma tħossx li taħt iċ-ċirkustanzi, ċjoè nuqqas ta' provi u silenzju tal-konvenut, hija għandha timmodifika dak li hemm fil-perizja;

Ikkunsidrat;

Illi in vista tal-konstatazzjonijiet ta' fatt imsemmija u l-konklużjonijiet legali li għandhom jingibdu mill-istess, kif ġa riferit, u l-eżistenza tad-danni stabbilita per mezz tal-perizja, kif ukoll intqal, huwa evidenti li l-konvenut hu responsabbli għad-danni li hekk ġew pruvati. Tibqa' però l-kwistjoni sollevata mill-konvenut dwar l-intempestività tad-domandi, billi, anki ammess li l-konvenut hu responsabbli għad-danni, deijem hemm lok li jiġi diskuss dan il-punt, u ċjoè jekk l-attriċi kelliex tistenna li tispiċċa l-lokazzjoni qabel ma tagħmel il-kawża li għamlet. Oltre dan iridu jiġu eżaminati l-konsegwenzi tal-fatt tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni matul il-kawża, sija rigward din l-eċċezzjoni kemm rigward il-ġudizzju per sè;

Illi, kwantu għall-eċċezzjoni mogħtija, għandu jiġi osservat li in vista tan-natura tad-domandi attriċi, u ċjoè li l-konvenut jiġi kundannat jagħmel xogħol fil-fond lilu lokat, din l-istess domanda teżiġi li l-lokazzjoni tkun għadha miexja u ma tkunx spiċċat. Is-sid ma jistgħax jippretendi li l-

kerrej jagħmel xogħolijiet fil-post wara li tispiċċa l-lokazzjoni, kif il-kerrej ma jistgħax matul il-lokazzjoni jippretendi li s-sid jaċċetta kumpens f'lok ix-xogħol li l-kerrej għandu jeżegwixxi, u ma jistgħax, wara li tispiċċa l-lokazzjoni, jippretendi li jagħmel dan ix-xogħol. Għalhekk, meta tkun spiċċat il-lokazzjoni, l-unika azzjoni spettanti lil-lokatur hija dik għad-danni, kemm il-darba huwa jirritjeni u jipprova li l-fond ġie lilu restitwit fi stat agħar milli kellu jiġi restitwit. Effettivament, il-Qorti tosserva li fis-sentenza ċitata mill-konvenut in sostenn ta' din l-eċċezzjoni (Kollez. Vol. XXXVII-II-721), il-bażi tal-eċċezzjoni trid tkun li l-lokatur ma jistgħax jinsisti għal ċerti xogħolijiet da parti tal-kerrej "f'mument speċjali tal-lokazzjoni", billi lil dan għandu jiġi rikonoxxut id-dritt li jeżegwixxi l-istess xogħolijiet fil-perijodu sussegwenti tal-lokazzjoni; dan, però, ifisser li x-xogħol, u kwindi l-azzjoni relattiva, tispetta lil-lokatur matul il-kors tal-lokazzjoni, u ċjoè qabel ma tiġi terminata. Il-Qorti, għalhekk, ma tistgħax tifhem din l-eċċezzjoni ħlief f'dan is-sens, għalkemm id-diċitura tal-eċċezzjoni stess "mhux leċitu lill-attriċi tesperixxi din l-azzjoni qabel it-terminazzjoni tal-lokazzjoni" tista' tiftiehem differentement;

Illi in vista tal-premess hu evidenti li t-terminazzjoni tal-lokazzjoni, li saret matul il-kawża, għalkemm hija l-kondizzjoni li taħtha, skond din l-eċċezzjoni, l-attur seta' jagħmel il-kawża preżenti, ma jistax ikollha dan l-effett; indipendentement mill-eċċezzjonijiet tal-konvenut, l-azzjoni talattriċi setgħet tiġi biss eżerċitata kemm il-darba jiġi ritenut *li dak ix-xogħol li talbet biex isir matul il-lokazzjoni hu tali* li l-lokatur seta' jeżiġi li l-konvenut jagħmlu fil-kors tal-lokazzjoni. Fi kliem ieħor, in vista tan-natura tad-domanda, il-fatt sopravvenut tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni ma jistax jippriva lill-eċċezzjoni preliminari mogħtija mill-effetti tagħha, b'mod li din ma tkunx iżjed sostenibbli u kwindi jiġi akkolt il-meritu, salv il-kap tal-ispejjeż; għall-kuntrarju, l-istess fatt sopravvenut jinfluwixxi fuq il-meritu, fis-sens li issa spiċċat il-kondizzjoni essenzjali biex id-domanda kif proposta tista' sseħħ (ċjoè lokazzjoni korrenti), u kwindi l-istess domanda ma tistgħax *tiġi akkolta, salv li l-lum* wieħed jista' jitkellem fuq il-ħsara kollha li teżisti fil-fond;

iżda in vista' ta' din is-sopravvenjenza, jibqa' miftuħ il-kap tal-ispejjeż, li jrid isegwi s-soluzzjoni tal-kwistjoni fil-meritu;

Ikkunsidrat, fuq il-meritu tal-kwistjoni;

Illi, kif imsemmi fis-sentenza ċitata mill-konvenut, mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta, u riportata fil-Volum XXXVII-II-721, hemm dibattitu fuq il-kwistjoni dwar jekk il-lokatur jistgħax jinsisti li jsiru xi xogħolijiet mil-lokatarju fil-kors tal-lokazzjoni, u ċjoè f'ċertu perijodu tal-lokazzjoni, u l-attur jistgħax jaġixxi meta dik ikun fadlilha biex tagħlaq u l-inkwilin ikun għadu għalhekk f'pożizzjoni li jagħmel ix-xogħolijiet iżjed tard, qabel ma tispiċċa l-lokazzjoni. Din il-Qorti, kif presjeduta, taqbel mal-każi msemmija f'dik is-sentenza, li fihom dan id-dritt għandu jkun rikonoxxut lil-lokatur; iżda tħoss li jista' jkun hemm każi oħrajn fejn dan id-dritt għandu jiġi ugwalment rikonoxxut, bħal meta l-inkwilin ikun qiegħed jagħmel użu mill-fond li, għalkemm ma jinfluwixxix direttament u b'mod sinifikanti fuq il-konservazzjoni tal-ħaġa lokata, kunsidrata fiha nnifisha, ma jistgħax jissejjaħ użu mistenni minn missier tajjeb tal-familja, u li kontra tiegħu s-sid ikollu nteress li jopponi. Dan l-interess ikun dejjem jeżisti kemm il-darba s-sid isofri ħsara;

Meta qegħedha ssemmi dan il-prinċipju, il-Qorti għandha quddiem għajnejha l-mod kif il-fond in kwistjoni kien qiegħed jiġi miżmum, skond ma jirriżulta mill-verbali tal-aċċessi miżmuma mill-perit ġudizzjarju u mix-xhieda tiegħu bi spjega tal-istess (meta lanqas ma setgħet issir ispezzjoni tal-fond, tant kien hemm imbarazz, u, meta dan tneħħa, seta' jsir biss, mħabba l-ħmieġ, eżami limitat ta' ċerti partiti, bħal per eżempju ta' xi pavimenti), u l-interess tas-sid li l-fond lokat jinżamm b'mod li, per eżempju, jista' jiġi muri lil xi eventwali xerrej. Hawn infatti għandna wkoll speċi ta' dik il-forma ta' ħsara li hija rikonoxxuta fil-fatt li post ma jiġix użat mill-kerrej u s-sid jista' jbati b'dan in-nuqqas ta' użu mħabba li jbati l-isem tal-post, jekk ma jbatix il-post per sè bħala konstruzzjoni. F'każi bħal dawn, fl-opinjoni tal-Qorti, lil-lokatur għandu jiġi rikonoxxut id-

dritt li jeżiġi matul il-lokazzjoni li l-fond lokat jiġi wżat bil-mod li trid il-liġi stess, u li jsir dak li hemm bżonn biex dan l-iskop jiġi ottenut; dan suppost li jagħmel il-kerrej, u ma għandux joħroġ liberu jekk ma jaqdix dan l-obligu tiegħu, li hu wieħed li għandu matul il-lokazzjoni;

Illi, apparti mill-premess, fost il-ħsarat riskontrati hemm dawk rigwardanti l-ħġieġ, li skond l-art. 1645 (Kap. 23) huma a kariku tal-kerrej, u li jekk ma jiġux riparati jistgħu jġibu ħsara oħra. Kif qal ukoll il-perit fix-xhieda tiegħu (fol. 37) fir-rigward, il-Qorti tħoss li s-sid għandu dritt li jeżiġi li jsiru matul il-lokazzjoni, jekk l-obligu relattiv hu tal-kerrej, billi missier tajjeb tal-familja (bħal ma għandu jaġixxi l-kerrej) isewwi mill-ewwel dik il-ħsara li, jekk traskurata, tipproduċi ħsara oħra;

Illi, in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti ssib li l-attriċi kienet ġustifikata li tagħmel il-kawża, għalkemm kieku l-konvenut kien għadu l-kerrej, u t-talba attriċi setgħet tiġi milqugħa, ma kienetx iġġiegħel lill-konvenut jagħmel ix-xogħolijiet kollha ndikati fir-relazzjoni peritali, billi dan seta' jagħmel x'uħud minnhom iżjed il-quddiem sakemm ikun għadu kerrej u qabel ma jirrestitwixxi l-fond lill-attriċi. Tħoss li għandha tosserva, però, speċjalment in vista tal-eċċezzjoni tal-konvenut li hu mhux responsabbli tal-ħsara lamentata, li l-perizja kienet neċessarja għad-determinazzjoni ta' dan il-punt. apparti li sservi anki għall-fini tal-kwistjoni ġenerali għeluq il-lokazzjoni — ħaġa li l-lum ġrat;

Ikkunsidrat fl-aħħarnett, dwar l-ispejjeż, li taħt iċ-ċirkustanzi tal-każ hemm lok li jiġu temperati;

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' l-kawża billi (1) tiddikjara lill-konvenut responsabbli tad-danni kollha dikjarati mill-perit ġudizzjarju eżistenti fil-fond tal-attriċi, bl-ispejjeż kontra l-konvenut; (2) tiddikjara li l-attriċi kellha dritt li taġixxi kontra l-konvenut biex fil-kors tal-lokazzjoni jagħmel xi xogħolijiet, b'mod li l-eċċezzjoni tal-intempestività opposta mill-konvenut rigward tagħhom, intiża bil-mod fuq spjegat, hija riġettata għal dawn ix-xogħolijiet, bl-ispejjeż (li għandhom jinkludu dawk relattivi għall-perizja)

kwint għall-attriċi u erbgħa kwinti għall-konvenut; (3) til-libera lill-konvenut mid-domanda għalbiex jeżegwixxi xi xogħol, in vista tal-fatt li ma għadux inkwilin tal-fond, salvi però id-drittijiet kollha tal-attriċi rigward il-ħsarat fil-fond, l-ispejjeż ta' din id-domanda jitħallsu wkoll kwint mill-attriċi u erbgħa kwinti mill-konvenut; (4) u tastjeni ruħha milli tieħu konjizzjoni tat-talba alternattiva għat-talba preċedenti, in vista tal-liberazzjoni tal-konvenut mill-istess domanda prinċipali.