16 ta' Ġunju, 1955

Imħallef:
Onor. Dr. T. Gouder, LL.D.

Illustrissimu Baruni Lino Testaferrata Bonici pr. et ne.
versus
Joseph Formosa et.

Lokazzjoni — Tiswijiet fil-Fond Mikri — Sullokazzjoni — Rilokazzjoni — Board tal-Kera — Kompetenza — Art. 1637 (1) u 1660 tal-Kodiċi Ċivili

Jekk matul il-kiri il-fond mikri jkun jeħtieġ tiswijiet li ma jridux dewmien u li ma jistgħux jitħallew sat-tmiem tal-kuntratt, il-kerrej għandu jħalli jsiru dawn it-tiswijiet, ikun x'ikun ix-xkiel

li jiswewlu; ukoll jekk fiż-żmien li jkunu qegħdin isiru dawk it-tiswijiet hu jitlef l-użu ta' biċċa mill-fond.

Jekk il-fond jiġi b'aċċident meqrud in parti, il-kerrej jista', skond iċ-ċirkustanzi, jitlob jew it-tnaqqis tal-kera jew il-ħall tal-kuntratt. Dan ifisser illi l-konduttur jista' biss jitlob diminuzzjoni tal-kera jew xoljiment tal-lokazzjoni, imma ma jistax jeżiġi li tiġi rikostruwita l-parti tal-fond li ġiet meqruda. Il-lokatur, għall-kuntrarju, li ma għandux dritt jeżiġi r-riżoluzzjoni tal-kirja jekk il-konduttur ikun għażel li jikkuntenta bil-parti li tkun baqgħet, b'riduzzjoni tal-kera, għandu dritt jirrikostruwixxi l-istess parti meqruda, ċertament mingħajr riżoluzzjoni tal-kuntratt, jekk l-inkwilin ma jkunx iridha. Il-liġi trid biss li l-lokatur ma jkollux dritt li jagħmel fil-kors tal-lokazzjoni xogħolijiet ta' tiswijiet straordinarji li jistgħu jiġu differiti mingħajr preġudizzju tiegħu sa wara li jispiċċa l-kuntratt; għaliex dawn it-tiswijiet, mhux ta' urġenza reali, obbjettiva, kbira, li timponi ruħha minħabba l-kondizzjonijiet imprexindibbli tal-fond, jarrekaw inkomodu lill-konduttur mingħajr ebda neċessità, u kwindi jkunu vera u proprja molestja illi l-istess lokatur, fl-interess proprju tiegħu, jarreka lill-konduttur.

Il-fatt li l-fond ikun sullokat, kif ukoll dak li l-fond ikun użat għal skopijiet kummerċjali, ma għandhomx ifixklu lill-lokatur milli jirrikostruwixxi l-parti tal-fond li ġiet meqruda, jekk huwa għandu d-dritt jirrikostruwixxi u jirripara dik il-parti tal-fond li tinsab danneġġjata.

Il-Board tal-Kera hu kompetenti meta wieħed irid jimpedixxi r-rilokazzjoni biex jieħu pussess tal-fond u jiżgombra lill-inkwilin fil-każijiet previsti mill-Liġi tal-Kera. Imma meta jkun każ ta' tnaqqis tal-lokazzjoni stipulata għal żmien li jkun għadu miexi, hija kompetenti l-Qorti ordinarja.

Fil-każ preżenti, il-Qorti ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilin għal żmien determinat, sakemm tiġi rikostruwita parti mill-fond li kienet ġiet meqruda fil-gwerra; u dan stante li rriżulta illi x-xogħol kien perikoluż u li bilfors il-fond kellu jiġi żgumbrat sakemm isiru dawk ix-xogħolijiet.

Il-Qorti; — Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur proprio et nomine, wara li ppremetta illi l-atturi qegħdin jikru lill-konvenut id-dar bil-ħanut numru 39 f'Kingsway, ġa Strada

Reale, Valletta, li jinsab parzjalment distrutt bil-gwerra; u li huma jridu jirriparaw u jirrikostruwixxu l-istess fond skond il-pjanta tiegħu pristina; u li sakemm isir dan ix-xogħol ta' rikostruzzjoni hu neċessarju, minħabba l-perikolu *inerenti għax-xogħol* u *l-ispazju liberu li x-xogħol ikun* jirrikjedi, li l-fond jiġi żgumbrat; talab illi l-konvenut jiġi kundannat jiżgombra l-istess fond fuq imsemmi għaż-żmien li jiġi stabbilit, sabiex f'dan iż-żmien huma jkunu jistgħu jirrikostruwixxu l-istess fond skond il-pjanta unita ma' l-att taċ-ċitazzjoni. Bl-ispejjeż, komprizi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-21 *ta' Jannar, 1952;*

Omissis;

Rat id-digriet li biħ l-imsemmijin aħwa Pace ġew imsejħin fil-kawża;

Omissis;

Tikkunsidra;

Illi l-fond ġie minn missier l-atturi lokat lill-konvenut Formosa bi skrittura privata (fol. 19) għal tmien snin di fermo u tmienja oħra di rispetto mill-21 ta' Jannar, 1941. Dana Formosa ssubaffitta *l-pjan* terren tiegħu *bil-kantina* ta' taħtu lill-kjamati fil-kawża, sabiex dawn ikunu jistgħu jużawħ bħala entrata għaċ-ċinema tagħhom il-ġdid f'Zachary Street (fol. 14). Dan il-fond ġie parzjalment distrutt bl-operazzjonijiet tal-gwerra;

Illi l-motivi fuq indikati, addotti mill-kjamati fil-kawża *in oppożizzjoni għat-talba ta'* l-atturi, *magħmula biex* ikunu jistgħu jirrikostruwixxu u jsewwu l-parti tal-fond li ġiet distrutta, jiġifieri d-difett ta' relazzjoni bejniethom bil-li huma subinkwilini, u l-fatt li l-fond hu minnhom użat għal skopijiet kummerċjali, ma għandhomx ifixklu lill-atturi jekk dawn għandhom id-dritt li jirrikostruwixxu u jirriparaw *dik il-parti tal-fond li tinsab danneġġjata;*

Illi, skond il-liġi, jekk matul il-kiri il-fond mikri jkun jeħtieġ tiswijiet li ma jridux dewmien u li ma jistgħux jitħallew sat-tmiem tal-kuntratt, il-kerrej għandu jħalli jsiru dawn it-tiswijiet, ikun x'ikun ix-xkiel li jġibulu; ukoll jekk

fiż-żmien li jkunu qegħdin isiru hu jitlef l-użu ta' biċċa minn il-fond (art. 1637 (1) Kodiċi Ċivili). Il-każ preżenti mhux ta' riparazzjonijiet urġenti, jiġifieri li ma jistgħux jiġu differiti għal wara li jkun għadda ż-żmien tal-kuntratt, jew għaliex rikjesti minn neċessità assoluta u attwali, imma huwa każ ta' distruzzjoni parzjali tal-fond b'aċċident, jiġifieri każ fortuwitu, li hu l-aċċident tal-gwerra. Skond il-liġi, jekk il-fond jiġi b'aċċident meqrud in parti, il-kerrej jista', skond iċ-ċirkustanzi, jitlob jew tnaqqis tal-kera jew il-ħall tal-kuntratt (art. 1660 Kodiċi ċitat). Dana jfisser li l-konduttur ma għandu dritt għal xejn aktar mid-diminuzzjoni tal-kera jew ix-xoljiment tal-kuntratt, skond iċ-ċirkustanzi; jiġifieri ma jistax jitlob ir-rikostruzzjoni tal-parti meqruda. Il-lokatur, li ma għandux id-dritt *jeżiġi li l-lokazzjoni tiġi* riżoluta jekk il-konduttur ikun għażel li jikkuntenta bil-parti li tkun baqgħet, b'riduzzjoni tal-kera, għandu però id-dritt li jirrikostruwixxi l-istess parti meqruda, *ċertament mingħajr riżoluzzjoni tal-kuntratt*, jekk l-inkwilin ma jkunx iridha. Il-liġi trid biss li l-lokatur ma jkollux dritt li jagħmel fil-kors tal-lokazzjoni xogħlijiet ta' tiswijiet *straordinarji li jistgħu jiġu differiti* mingħajr preġudizzju tiegħu sa wara li jkun spiċċa l-kuntratt; l-għaliex dawn it-tiswijiet, mhux ta' urġenza reali, obbjettiva, kbira, li timponi ruħha minħabba l-kondizzjonijiet imprexindibbli tal-fond, jarrekaw inkomodu lill-konduttur mingħajr ebda neċessità, u kwindi jkunu vera u proprja molestja illi l-istess lokatur, fl-interess proprju tiegħu, jarreka lill-konduttur;

Tikkunsidra, riferibbilment għall-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza ta' din il-Qorti, sollevata mill-kjamati fil-kawża biss, billi l-konvenut irrinunzja għaliha (fol. 10), kif ukoll, impliċitament, għal kull eċċezzjoni oħra, billi ddikjara li *ma jagħmelx oppożizzjoni għat-talba ta' l-atturi (fol. 20)*;

Illi hu ormaj paċifiku fil-ġurisprudenza tagħna illi, meta wieħed irid jimpedixxi r-rilokazzjoni biex jieħu pussess tal-fond u *jiżgombra l-inkwilin*, fil-każijiet *previsti* mill-liġi li tirregola t-tiġdid tal-kiri tal-bini, l-uniku tribunal kompetenti hija l-Gunta li tirregola l-Kera kostitwita bil-liġi riferita; imma hija kompetenti l-Qorti ordinarja meta jkun

każ ta' twaqqif ta' lokazzjoni stipulata għal żmien li jkun għadu jiddekorri;

Illi fil-każ preżenti l-atturi ma jridux jimpedixxu rilokazzjoni biex jieħdu pussess tal-fond fuq il-motiv li għandhom raġuni tajba biex jagħmlu tibdil jew xogħolijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji, imma qegħdin jitolbu li, biex ikunu jistgħu jirrikostruwixxu dik il-parti tal-fond li ġiet imġarrfa bl-operazzjonijiet tal-gwerra, tiġi sospiża, għaż-żmien okkorrenti, il-lokazzjoni stipulata għal tmien snin di fermo u tmienja oħra di rispetto, li għadhom "in corso"; u għalhekk hija kompetenti l-Qorti ordinarja biex tieħu konjizzjoni tat-talba tagħhom;

Tikkunsidra;

Illi mir-relazzjoni tal-periti Galea, Agius u Mortimer, jirriżulta li x-xogħol tar-rikostruzzjoni tal-fond jinqasam f'żewġ fażi .... Fl-ewwel fażi, ix-xogħolijiet huma per natura perikolużi .... Għaldaqstant il-periti ssottomettew illi l-fond għandu jiġi bilfors żgumbrat sakemm ikunu lesti l-osqfa tal-pjanterren ....;

Omissis;

Għall-motivi premessi;

Tirrespinġi l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza ta' din il-Qorti, bl-ispejjeż kontra l-kjamati fil-kawża;

Tiddeċidi adeżivament għall-istanza, u kwindi tikkundanna lill-konvenuti u lill-kjamati fil-kawża jiżgumbraw il-fond imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni, għar-raġunijiet indikati fl-istess att, għaż-żmien ta' 75 ġurnata mil-lum, salva proroga għal raġuni ġusta. L-ispejjeż tal-perizja u relattivi jitħallsu mill-istess kjamati fil-kawża; l-ispejjeż l-oħra jitħallsu mill-istess kjamati fil-kawża u mill-konvenut, però fil-konfront ta' dana għandhom jiġu taxxati kif kontra n-non-opponenti.