**19 ta' Novembru, 1960**
**Imħallef:—**
**Onor. Dr. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.**

Joseph Vella et.

*versus*

Emmanuele Grima et.

**Lokazzjoni — Tiswijiet fil-Fond Lokatizju — Latrini — Art. 1645, 1646 u 1647 tal-Kodiċi Ċivili.**

*Il-liġi tgħid liema huma r-riparazzjonijiet li l-inkwilin hu obligat jagħmel fil-fond mikri għandu; u hu obligat jagħmel dawk it-tiswijiet biss. It-tħammil tal-latrini mhuwiex obligu tiegħu, imma ta' sid il-kera.*

*Però, hu loġiku illi, meta l-inkwilin jassumi obligi li jissorpassaw dawk lilu mposti mil-liġi, dak l-impenn tiegħu jibqa' dejjem subordinat għar-regola l-oħra illi t-tiswijiet ma jkunux a kariku tiegħu jekk ikunu kaġunati bil-qdumija jew b'forza maġġur, jew bla ebda ħtija tiegħu. Il-ftehim li bih jiġu sempliċement assunti obligi oltre dawk legali ma jinnewtralizzax din ir-regola, ammenokkè l-ftehim ma jkunx fih ukoll dikjarazzjoni espressa li l-inkwilin qed jassumi dawk l-obligi "ankorkè t-tiswijiet ikunu dovuti għal xi raġuni tkun li tkun, avvolja tkun tiswija ta' 'ndoli straordinarja, jew ma tkunx ħtija tiegħu jew tal-persuni li għalihom hu responsabbli skond il-liġi".*

Il-Qorti:— Rat l-avviż tal-atturi quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maġistrati ta' Malta li bih talbu li l-konvenuti jiġu kundannati li jħallsu solidalment, bħala danni, issomma ta' £3. 12. 0d, spejjeż li saru għall-ftuħ ta' drenaġġ, ordnat mill-Awtorità Sanitarja (dok. A u B). Bl-ispejjeż,

kompriżi dawk tal-ittra interpellatorja; u bl-inġunzjoni lill-konvenuti għas-subizzjoni;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tas-27 ta' Settembru 1960, li biha ddeċidiet billi laqgħet it-talba tal-atturi u kkundannat lill-konvenuti jħallsu solidalment lill-atturi s-somma ta' £3. 12. 0d, bl-ispejjeż għall-konvenuti; wara li kkunsidrat;

Mill-provi rriżulta ........;

*Omissis;*

Ikkunsidrat;

Mir-relazzjoni tal-perit jirriżulta illi d-"drains" ta' dawn il-fondi huma difettużi, peress li ma għandhomx pendil biżżejjed. Għalhekk normalment dawn l-ispejjeż suppost li jsiru mis-sid, kemm il-darba l-inkwilin ma jkunx assuma dan l-obligu; kif ġara f'dan il-każ. Infatti, fl-obligazzjoni redatta fit-23 ta' Mejju 1953, bejn l-atturi u l-konvenut Giuseppe Farrugia, ingħad li "kwalunkwe spiża li tiġi ordnata mill-Awtorità Sanitarja rigward is-sadd tad-drenaġġ għandha tkun għak-kariku tal-inkwilin". Inoltre, jidher ċar li b'dik l-iskrittura l-inkwilin ried jassumi mhux biss l-ispejjeż tal-manutenzjoni ordinarja, imma anki dawk straordinarji. Infatti, fil-patt 3 huwa assuma mhux biss l-ispejjeż ta' manutenzjoni nterna, imma anki dawk ta' barra, li normalment ikunu għak-kariku tas-sid;

Rat *in-nota tal-appell tal-konvenuti,* u *ċ-ċitazzjoni li* biha talbu r-revoka tas-sentenza minnhom appellata, billi l-istanza tiġi miċħuda; bl-ispejjeż;

*Omissis;*

Ikkunsidrat;

B'liġi, l-inkwilin hu tenut biss għat-tiswijiet imsemmijin fl-art. 1645 tal-Kodiċi Ċivili, u, b'liġi, ukoll, it-tħammil tal-latrini hu obligu ta' sid il-kera (art. 1647 idem);

Però, hu loġiku li, meta l-inkwilin jassumi obligi li jissorpassaw dawk lilu mposti b'liġi, dak l-impenn tiegħu jibqa' dejjem subordinat għar-regola l-oħra, inkorporata fl-art. 1646, fis-sens li t-tiswijiet ma jkunux għak-kariku tiegħu jekk ikunu kaġunati bil-qdumija jew b'forza maġġuri, jew bla ebda ħtija tiegħu. Il-ftehim li bih jiġu semplicement assunti obligi all-infwori ta' dawk legali ma jinnewtralizzax id-dispost tal-art. 1646, ammenokkè l-ftehim ma jkunx fih ukoll dikjarazzjoni espressa li l-inkwilin qed jassumi dawk l-obligi "ankorkè t-tiswijiet ikunu dovuti għal xi raġuni, tkun xi tkun, avvolja tkun tiswija ta' indoli straordinarja, u ma tkunx ħtija tiegħu jew tal-persuni li għalihom hu responsabbli skond il-liġi";

Mill-perizja jirriżulta li l-otturament qed jiġi kaġunat minn difett strutturali li hemm fid-"drains", ċjoè (a) li l-pendil tad-"drains" interni hu insuffiċjenti, (b) dak tal-kommunikazzjonijiet bejn is-sifun u l-"main sewer" tal-Gvern hu baxx, (c) u barra minn hekk, f'nofs il-linja ta' dan il-pendil hemm kommunikazzjoni difettuża. Il-kostruzzjoni ta' dawn il-kommunikazzjonijiet ma hijiex ħaġa li qatt kellhom x'jaqsmu magħha l-inkwilini. Id-difett fid-"drains" jirrikjedi tiswija straordinarja. Dippjù, ma jidherx li kien hemm mill-parti tal-inkwilini xi inkurja tali li kkaġunat l-otturament indipendentement mid-difett fid-"drains"; għaliex, għalkemm deher li x'uħud mill-membri ta' dan il-każin xi darba xeħtu xi affarijiet, bħal kaxxex tas-sigarretti, jew tas-sulfarini, jew qxur ta' frott, fil-friskatur tad-W.C., b'dan kollu, però, il-perit ġudizzjarju wasal għall-konklużjoni (fol. 28) li dan ma jistgħax jitqies bħala l-kawża tal-otturament; vwoldiri li bix-xħit ta' dawn l-imbarazzi b'kollox ma kienx ikun hemm l-otturament, kieku d-"drains" kienu għar-regola. Mela jiġi li dan il-fatt tal-inkwilini ma spostax l-obligu tas-sid. Jista' anki jingħad li, meta l-appellanti assumew l-obligu li jagħmlu dak li tordna l-Awtorità Sanitarja għar-rigward tad-drenaġġ, huma kienu ġustifikati, anzi ntitolati, jaħsbu li d-"drains" kienu fi stat tajjeb, u mhux strutturalment difettużi; appuntu għax hu, b'liġi, obligu tas-sid li jikkonsenja lill-inkwilin il-fond fi stat tajjeb (art. 1629 Kap. 23 Ediz. Riv.);

Għalhekk l-appell hu fondat;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellata, u tiċħad it-talba tal-atturi; bl-ispejjeż kontra tagħhom, tant ta' din kemm tal-ewwel istanza.