13 ta' Novembru, 1950.

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres.*
L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Joseph Scerri *versus* Carmelo Zammit Gauci

Lokazzjoni — Riparazzjonijiet fil-Fond — Art. 1630 (1) u 1632 tal-Kodiċi Ċivili.

Il-konduttur li jagħmel xi riparazzjonijiet fil-fond mikri għandu, mingħajr ma jkunu talab l-awtorizzazzjoni tal-Qorti biex jagħmilhom huwa bi spejjeż tas-sid, jew li jkun għamilhom, f'każijiet ta' urġenza, mingħajr ma jkun segwa l-proċedura preskritta għall-każ millliġi, ma għandux dritt għar-rifużjoni minn għand is-sid ta' l-ispejjeż li jkun għamel għal dawn ir-riparazzjonijiet; u dana avvolja

dawk ix-xogħlijiet kienu urġenti, jew ordnati minn awtorità kompetenti, bħal ma hija l-Awtorità Sanitarja.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà tar-Re, li biha l-attur, wara li qal li huwa, bħala inkwilin tal-post nru. 316 St. Paul's Street, Valletta, ġie kostrett mill-Awtorità Sanitarja u minn awtoritajiet oħra publiċi, illi jagħmel xi spejjeż straordinarji fl-imsemmi fond, li huma a kariku tal-konvenut, lokatur; talab li l-konvenut jiġi kundannat iħallas lill-attur £34. 6. 10 in rifużjoni ta' l-ispejjeż fuq indikati minnu magħmula fil-fond nru. 316 St. Paul's Street, Valletta, riżultanti mid-dokumenti B.C.D. E.F. uniti maċ-ċitazzjoni. Bl-interessi legali u bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-4 ta' Marzu 1949, kontra l-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fil-11 ta' Mejju 1950, li biha ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut bl-ispejjeż, u laqgħet it-talba ta' l-attur limitatament għal £31. 18. 10 u eskludietha għall-kumplament, u ordnat illi l-ispejjeż jitħallsu mill-kontendenti skond ir-rebħ u t-telf rispettiv tagħhom; wara li kkunsidrat;

Illi mill-provi jirriżulta li l-attur daħal fil-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni fi żmien il-gwerra, meta l-istess fond kien ibblastjat............... Dan id-dħul fil-fond sar mingħajr ma kien jaf u bla permess tas-sid, li allura kien missier il-konvenut...... Imma billi kien żmien ta' emerġenza, missier il-konvenut ħalla lil kulħadd fil-fond............... Xi ġranet wara dan il-ftehim, jiġifieri fid-19 ta' April 1943, saret bejn il-kontendenti l-iskrittura fil-fol. 4, li biha l-konvenut kera l-fond minn dak inhar lill-attur........... bit-£80 fis-sena, jitħallsu bi tliet xhur bil-quddiem. Inżammet ukoll il-kondizzjoni li matul il-kirja l-ispejjeż kollha kellhom ikunu għak-kariku ta' l-inkwilin...... Wara xi tliet snin minn meta ħa l-fond b'kiri minn għand il-konvenut, inqala' xi inkwiet bejnu u l-okkupanti l-oħra, u dawn għamlu xi rapporti lill-Awtorità Sanitarja biex l-attur jagħmel xi tiswijiet fil-fond. Billi l-attur deherlu li dawk it-tiswijiet kienu meħtieġa minħabba l-ħsara tal-gwerra.......... huwa talab lill-konvenut jawtorizzah biex japplika lill-War Damage Commission, ħalli jkun jista' jagħmilhom u jitħallas

minn hemmhekk; imma l-konvenut ma aċċettax. In segwitu huwa kellu jagħmel fil-fond it-tiswijiet imsemmijin fid-dokument fil-fol. 5, 6, 7, 9, li għalihom huwa nefaq £34. 6. 10, għaliex ġie kundannat li jagħmilhom b'sentenza tal-Qorti kompetenti fuq ċitazzjoni ta' l-Awtorità Sanitarja. Anki hawn l-attur.............. talab lill-konvenut jawtorizzah japplika għal dawk l-ispejjeż u għat-tiswija ta'-ħsarat l-oħra tal-War Damage Commission..............., imma l-konvenut baqa' ma aċċettax, għaliex ippretenda li fit-termini ta' l-iskrittura tal-lokazzjoni, billi l-attur kien assuma li jagħmel l-"ispejjeż kollha", huwa ma kellu jħallas xejn u ma kellu jiġi mdaħħal f'xejn;

Illi skond l-art. 1628 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 23), sid il-kera huwa obbligat, fost ħwejjeġ oħra, li jżomm il-fond mikri fi stat li l-kerrej jista' jagħmel minnu l-użu li għalih ġie mikri, u li jqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-fond għażżmien kollu tal-kirja;

Illi skond l-artikolu ta' wara, 1629, huwa għandu jikkonsenja l-fond fi stat tajjeb ta' tiswija ta' kull xorta; u matul il-kirja għandu jagħmel it-tiswijiet kollha li jsiru meħtieġa, minbarra t-tiswijiet li l-liġi ssemmi fl-artikolu 1645, jekk huwa ma jkunx intrabat espressament għalihom;

Illi fil-ħsieb tal-Qorti, fit-termini tal-kondizzjoni miġjuba fl-iskrittura tal-lokazzjoni (fol. 4), il-konvenut inħall quddiem l-attur mill-obbligi fuq imsemmija. Infatti, meta ntqal illi l-"spejjeż kollha" kellu jagħmilhom l-attur, dan żgur ma jistax jippretendi li b'dik l-espressjoni huwa kien intrabat biss li jagħmel it-tiswijiet imsemmijin fl-art. 1645. Il-kelmiet "l-ispejjeż kollha" jeskludu dina l-pretensjoni ta' l-attur. B'dik il-kondizzjoni għandu għalhekk jiftiehem li l-attur assuma li jieħu fuqu waħdu; u li jeħles lill-konvenut, mill-obbligu illi ma' tul il-kirja jagħmel dawk it-tiswijiet li jkunu meħtieġa biex huwa (l-attur) jagħmel mill-fond dak l-użu li għalih huwa krieh, u li jqis li l-attur ikollu t-tgawdija tal-fond fiż-żmien kollu tal-kirja. L-attur aċċetta l-fond ukoll fl-istat li kien ta' ħsara, u ma jistax jilminta li huwa rċevieh f'dak l-istat;

Illi però, jidher li b'dik l-espressjoni li jagħmel l-ispejjeż kollha, l-attur assuma li jagħmel biss dawk it-tiswijiet li normalment ikunu meħtieġa ma' tul il-kirja, u li ordinarjament

kellu jagħmilhom il-konvenut li kieku ma assumiex li jagħmilhom l-attur in forza ta' l-iskrittura fuq imsemmija; u mhux ukoll dawk li rrendew ruħhom neċessarji, għad li ma' .tul il-kirja, minħabba l-qedem jew forza maġġuri. Dana jiddeduċi ruħu mill-art. 1646 tal-Kodiċi gà msemmi, la darba l-kerrej lanqas huwa obligat li jagħmel it-tiswijiet li l-liġi stess timponilu li għandu jagħmel, jekk dawk it-tiswijiet ikunu saru meħtieġa mhux bi ħtija tiegħu, imma minħabba l-qedem jew forza maġġuri;

Illi huwa l-każ li t-tiswijiet li għamel l-attur, għall-finijiet ta' min għandu jħallas għalihom, jiġu eżaminati taħt dan l-aspett, u mhux f'dak kif prospettat mill-kontendenti, jiġifieri jekk jittrattawx minn spejjeż ordinarji jew straordinarji. Kieku kien hekk, il-konklużjoni kienet tkun li jekk it-tiswijiet li għamel l-attur huma straordinarji, kif jammetti l-istess konvenut, allura għandu jbatihom dan ta' l-aħħar, bħala sid tal-fond. Infatti huwa magħruf illi l-liġi tekwipara l-kerrej għall-użufruttwarju; u skond l-art. 400 l-użufruttwarju għandu normalment jagħmel biss it-tiswijiet ordinarji;

Illi t-tiswijiet li għalihom l-attur qiegħed jitlob il-ħlas huma............;

Illi mix-"Schedule of Works" ta' l-Inġinier William Micallef (fol. 38) jidher...........; hekk jidher li l-attur huwa ntitolat li jitħallas minn għand il-konvenut l-ammont komplessiv ta' £31. 18. 0;

Illi l-konvenut eċċepixxa wkoll, in subordine, li l-attur ma jistax jitlob ir-rifużjoni u r-ripetizzjoni ta' l-ispejjeż fuq imsemmijin, għaliex huwa ma ottemperax ruħu mal-proċedura stabbilita fil-liġi, jiġifieri ma talabx l-awtorizzazzjoni mill-Qorti kontra l-konvenut biex jagħmel ix-xogħlijiet li tagħhom qiegħed jitlob ir-rimborż;

Illi jidher li l-konvenut qiegħed jibbaża ruħu fuq l-art. 1630 tal-Kodiċi Ċivili. Però, kif jidher ċar fit-trattazzjoni tal-kawża, u speċjalment mix-xhieda ta' Joseph Caruana Scicluna (fol. 56 wara) u mid-dokumenti fil-fol. 10, 11, 12, 21, 22 u 23, l-ispejjeż li għamel l-attur ma kienux jippermettu dewmien ħlief bi ħsara kbira tiegħu, billi huwa kellu penali mahruġa kontra tiegħu, u hekk huwa kien intitolat li jagħmel dawk it-

tiswijiet mingħajr ma jitlob l-awtorizzazzjoni fuq imsemmija skond l-art. 1632 ta' l-istess Kodići;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut, u rat il-petizzjoni tiegħu fejn talab li l-imsemmija sentenza tiġi riformata, billi tiġi konfermata fil-kap fejn illiberat lill-konvenut mill-ħlas ta' £2. 18. 0, differenza bejn l-ammont mitlub u dak kanonizzat, u fil-kap relativ ta' l-ispejjeż, u tiġi revokata fil-kap fejn ikkundannat lill-konvenut iħallas l-ammont ta' £31. 18. 10 u fil-kap relativ ta' l-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi, kif jidher mill-att taċ-ċitazzjoni, is-somma ta' flushemm mitluba hija għar-rifużjoni ta' spejjeż straordinarji a kariku ta' l-appellant u erogati mill-attur fil-fond fl-istess ċitazzjoni msemmi, u minnu eżegwiti fuq ordni ta' l-awtorità kompetenti. Bin-nota ta' l-eċċezzjonijiet fil-fol. 59 tal-proċess, kif ukoll bil-petizzjoni, l-appellant, barra minn raġunijiet oħra biex jopponi t-talba miġjuba kontra tiegħu, ġieb dik li l-appellant naqas mill-obligu impost mill-art. 1630 (1) tal-Kodići Ċivili, billi huwa ma talabx l-awtorizzazzjoni meħtieġa biex jagħmel dawk ix-xogħlijiet għas-spejjeż tal-lokatur. L-appellant kompla jgħid li, anki kieku dawk ix-xogħlijiet kienu ta' natura urġenti, huwa naqas li jottempera ruħu mad-dispożizzjoni ta' l-art. 1632 ta' l-istess Kodići biex ikun jista' jirrepeti l-ispejjeż li għamel mingħand l-appellant;

Ikkunsidrat;

Illi mill-atti tal-kawża ma jirriżultax li l-attur appellat relativament għall-ispejjeż minnu reklamati ottjena l-awtorizzazzjoni preskritta fl-imsemmi art. 1630 (1), jew, fil-każ li x-xogħlijiet kienu urġenti, segwa l-proċedura stabbilita fiċ-ċitat art. 1632. Minħabba dan in-nuqqas huwa ma għandux dritt għar-rimborż ta' dawk l-ispejjeż, għaliex il-proċedura imposta bl-imsemmija żewġ dispożizzjonijiet tal-liġi għandha tiġi mħarsa biex ikun hemm lok għal dak ir-rimborż. F'dan is-sens ġie deċiż minn din il-Qorti fis-16 ta' Diċembru 1944 fil-kawża "Buttigieg vs. Stagno Navarra" (Kollez. Vol. XXXII—I—108) u fis-16 ta' Diċembru 1949 fil-kawża "Bugeja vs. Attard";

Ikkunsidrat;

Illi għar-raġunijiet fuq miġjuba l-appell għandu jiġi milqugħ, u konsegwentement it-talba miġjuba biċ-ċitazzjoni għandha tiġi miċħuda għal kollox, u mhux biss għal dik il-parti li ġiet imnaqqsa mill-Ewwel Qorti; u l-eċċezzjonijiet fuq imsemmija tal-konvenut appellant għandhom jiġu milqugħa;

Għaldaqshekk;

Tilqa' l-appell billi tirrevoka s-sentenza appellata fejn ikkundannat lill-appellant iħallas lill-attur is-somma ta' £31. 18. 10 u l-ispejjeż relativi; billi konsegwentement tilqa' l-imsemmija eċċezzjonijiet ta' l-appellant; u tordna li dawk l-ispejjeż, kif ukoll dawk ta' dina l-istanza, jitħallsu kollha mill-attur appellat;

U fis-sens fuq imsemmi rriformat l-imsemmija sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà tar-Re fil-11 ta' Mejju, 1950.