

14 ta' Marzu, 1953.

Imhallee:

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

Spiridione Debono versus Mary Dingli et.

**Lokazzjoni — Tiswijiet fil-Fond Lokatizzju —
Deskrizzjoni tal-Fond — Art. 1648, 1643 (a),
1645 u 1628 (b) u (c) tal-Kodiċi Civili.**

Meta sid il-kerja u l-kerrej ikunu għamlu deskrizzjoni ta' listat tal-karja mogħtija b'kiri, il-kerrej għandu, jikkonsenjaha lura f'dak listat li jkun irċeviha skond id-deskrizzjoni li tkun saret, minbarra kwantu għal dak li jkun inqered jew tgħarraġ bi qdumija jew forza maġġuri.

Għalkemm meta saret il-kirja ma tkunx saret deskrizzjoni minuta u dettaljata tad-diversi partijiet tal-fond, b'dan kollu l-espressjoni komprensiva uzata fl-iskrittura tal-ftehim "in perfetto buon sta-

ta' tekwiċali għal deskrizzjoni; għalikz il-liġi ma timponix kif għandha ssir din id-deskrizzjoni.

Imma meta tkun saret deskrizzjoni tal-fond, il-lokatur ma jijiz mel-lus mill-obligu li jzomm il-fond fi stat li l-kerrej jista' jgħid, u li jagħmel ir-riparazzjonijiet kollha meħtieġa fil-kors tal-lokazzjoni—barra daww eċċettwati mill-liġi—jekk ma jkunx hemm konvenzjoni espressa fil-ftehim f'dan is-sens, li tidderoga għal dana l-obligu tal-lokatur.

Konsegwentement, l-obligu assunt mill-kerrej li jirrestitwixxi l-fond fi stat perfett kif irċevieh, għandu jfisser li hu għandu jikkonservah f'dak l-istat biex hekk jikkonsenjeh lill-lokatur meta tispiċċa l-lokazzjoni, iżda ma jfisserx illi hu assumu l-obligu li jagħmel kull xorta ta' riparazzjonijiet, komprizi daww ta' natura straordinarja.

Il-Qorti, — Ra: iċ-ċitazzjoni ta' l-attur li biha, wara li ppremetna li huwa jikri minn għand l-intimati d-dar numru 23, Abela Street, il-Hamrun; illi l-bieb ta' barra, il-madum, li kien għa fi stat hażin fil-bidu tal-lokazzjoni, u l-gallarija ta' l-istess dar, jinsabu fi stat hażin u jirrikjedu tiswiġa urġenti; u li l-attur sejjah lill-konvenuti biex jagħmalulu dawn ir-riparazzjonijiet b'ittra uffiċjali tat-3 ta' Diċembru 1951, u dawn qalu li ma jridu jirrangaw xejn; wara li jigu mogħti'a d-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u l-provvedimenti kollha xierqa; prevja, okkorrendo, id-dikjarazzjoni li dawn il-ħsarat fuq elenkati u eżistenti fil-fond numru 23, Abela Street, il-Hamrun, jirrikjedu tiswiġa urġenti; talab li dina l-Onorabbli Qorti tipprefiggi lill-konvenuti terminu qasir u perentorju biex huma jagħmlu l-imsemmija riparazzjonijiet fl-opri ta' l-injam u madum indikati aktar 'l fuq, bl-opra u saħt id-direzzjoni ta' perit nominand; u fin-nuqqas l-attur jigi awtorizzat jagħmilhom huwa stess a spejjeż tal-konvenuti. Bl-ispejjeż, flimkien ma' daww ta' l-itra uffiċjali fuq imsemmija, kontra l-konvenuti, li jibqgħu ml-barrkin għas-subizzjoni;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi bi skrittura privata tat-18 ta' Diċembru 1937 (fol. 7) l-attur kera l-fond in kwis joni minn għand Paolo Nawarro, awtur tal-konvenuti, bl-obligu, fost oħrajn, "di restituire

detto fondo in perfetto buon stato come dichiara di riceverlo". Liema kondizzjoni ma jirrizultax li giet alterata jew b'xi mod rinunzjata;

Illi l-konvenuti jippretendu li, bis-sahha ta' l-imsemmi part, kwalunkwe riparazzjoni li jkun hemm b'zonn ghandu jaghmelha l-attur; u dan apparti mill-fatt li, jekk il-fond id-deterjora ruhu, dan mhux dovut ghal htija ta' l-attur;

Illi, rigward l-ewwel kwisjoni, l-art. 1648 (Kodiċi Civili) jiddisponi li "meta sid il-kera u l-kerrej ikunu ghamlu deskrizzjoni ta' l-istat tal-haga moghtija b'kiri, il-kerrej ghandu jaghthiha lura f'dak l-istat li jkun irceviha, skond id-deskrizzjoni li tkun saret, minbarra kwantu ghal dak li jkun inqered jew tgharraq bi qdumija jew b'forza magguri";

Ghalkemm, meta sar il-kiri, ma jidherx li saret deskrizzjoni minuta u dettaljata ta' l-istat tad-diversi partijiet tal-fond, b'dana kollu l-espressjoni komprensiva uzata fil-iskrittura "in perfetto buon stato", fil-fehma tal-Qorti, tekwiwali ghal deskrizzjoni, peress li l-ligi ma timponix kif dina ghandha ssir. Izda hemm b'zonn li jigi ezaminat x'konsegwenzi ghall-kerrej iggib din id-deskrizzjoni, u b'mod speċjali jekk hija tirriversax fuq il-kerrej l-obligu li ghandu l-lokatur li jaghmel dawk ir-riparazzjonijiet li skond il-ligi ma jmissux lill-kerrej;

Illi l-inkwilin ghandu jinqeda bil-haga mikrija bhala mis-sir tajjed tal-familja (art. 1643 (a) Kodiċi Civili), u ghandu jaghmel ir-riparazzjonijiet indikati fil-art. 1645 (Kodiċi ċitat). Mill-banda l-oħra, sid il-kera hu obligat, minn natura stess tal-kontratt, li jzomm il-haga fi stat li wiehed jista' jaghmel minnha l-użu li ghalih giet mikrija, u jqis li l-kerrej ikollu t-tgawdija pacifika tal-haga għaż-żmien kollu tal-kiri (art. 1628 (b) u (c) Kodiċi ċitat); kif ukoll, matul il-kiri ghandu jaghmel t-tiswijiet kollha li jsiru mehtiega, minbarra dawk insemmija fic-ċitat artikolu 1645;

Illi, biex ikun hemm derogazzjoni għall-obligi fuq mig-juba, hemm b'zonn li ssir konvenzjoni espressa;

Illi, meta tkun saret deskrizzjoni tal-fond, bhal fil-każ in ezami, il-lokatur ma jigix mehlus mill-obligu li jzomm il-fond fi stat li l-inkwilin ikun jista' jżah, u li jaghmel ir-

riparazzjonijie kollha mehtieġa fil-kors tal-lokazzjoni (barra dawk eċċettwati mill-liġi). Tant hu hekk, li l-kerre jibqa' obligat jirrestitwixxi l-fond fl-istat li jkun irċevih, barra mir-riparazzjonijiet dovuti għal vetustà u għal forza magġuri, kif ukoll għall-użu normali u legittimu li jkun għamel mill-fond. billi, kif sewwa josserva Laurent, "questa deteriorazione è compresa nella vetustà" (Diritto Civile, Vol. XXV, no. 270);

Illi l-obligu assun mill-attur, li jirrestitwixxi l-fond fi stat perfett kif irċevih, għandu konsegwentement ifisser li huwa għandu jikkonservah f'dak l-istat, biex hekk jikkonsinnah lil-lokatur meta tispicċa l-lokazzjoni. Izda ma jissax ifisser, skond ma jippretendu l-konvenuti, li huwa assumu l-obligu li jagħmel kull xorta ta' riparazzjonijiet, kompriżi dawk ta' natura straordinarja. Il-klawsola fuq miġjuba halle l-obligi tal-partijiet kif regolati mill-liġi; biss iffaċilitat il-pożizzjoni tagħhom kwantu għall-prova ta' l-istat tal-fond meta dan kellu jiġi restitwit lil-lokatur. Hekk jidher li fehm u l-konvenuti meta, fil-kors tal-lokazzjoni, irriparaw il-gallarija ta' l-istess fond;

Illi mill-perizja teknika rriżulta (a) li l-bieb ta' barra ma fihx hsara, u għandu bżonn biss jinżebagh minn barra, (b) li l-madum hu fi stat hażin hafna f'parti kbira mill-kamra ta' ġewwa tat-tieni sular, kif ukoll fil-kċina u fil-logġa, (c) li l-gallarija tippreżenta d-difetti u għandha bżonn it-tiswijiet mill-perit speċifika, (d) li dawn ir-riparazzjonijiet huma urgenti u ta' inkonvenjent lil min joqgħod fid-dar, (e) li l-hsara hija dovuta għall-vetustà u mhux għan-negliġenza ta' l-attur, (f) u li r-riparazzjonijiet meħtieġa mhumiex ta' natura ordinarja, u d-dar, għalkemm fil-bidu tal-lokazzjoni kienet apparentement fi stat tajjeb, kien fiha difetti li ma kienux jidhru, dovuti għall-kawżi speċifikati fir-relazzjoni;

Illi, taht dawna ċ-ċirkustanzi, ir-riparazzjonijie mitluba mill-attur kollha jmissu lill-konvenuti, bhala lokaturi, molto pjù li ebda prova ma saret li huma dovuti għalix l-attur it-traskura d-dmirijiet tiegħu;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Prevoja adozzjoni tal-konklużjonijiet tal-perit ġudizzjarju;

Tilqà d-domandi ta' l-attur, billi tikkundanna lill-kon-

venuti jeżegwixxu x-xogħlijiet indikati fl-imsemmija perizja fi żmien xahar mill-lum; u jekk jonqsu, tawtorizza lill-attur jagħmel dawk ix-xogħlijiet a spejjeż tal-konvenuti, taħt id-direzzjoni tal-Prof. Robert V. Galea, O.B.E., A.I.C., għal dan l-effett espressament nominat;

L-ispejjeż jiġħallsu mill-konvenuti.
