

20 ta' Mejju, 1950

Imballef :

L-Onor. Dr. J. Caruana Colombo, B.Litt., LL.D.
Vincenzo Vella versus Paolo Grech

**Lokazzjoni — Riparazzjonijiet — Danni —
Art. 1643 (a) u Art. 1659 (1) tal-Kodiċi Civili.**

Il-kerrej għandu jinqeda bil-ħajja mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u għall-użu miġsthem fil-kuntratt, jew, fil-każ li ma jkunx hemm ftehim, għall-użu li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkustanzi. U jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obbligazzjonijiet tagħha, il-kiri jista' jinħall avvolja fil-ftehim ma jkunx hemm il-kondizzjoni riżolutiva.

Jekk il-kerrej jonqos milli juża l-fond kif jingħad hawn fuq, il-lokatur għandu azzjoni kontra tiegħu mhux biss wara li tispiċċa l-kirja, imma anki fik-żmien li l-lokazzjoni tkun mierzja.

Imma biez il-lokatur ikun jista' jjiib 'il quddiem dina l-azzjoni kontra l-kerrej fil-kors tal-lokazzjoni u qabel it-tmien tagħha, jekk jekk li l-kerrej ikun ikkaguna danni ta' natura urgenti u irreparabili, jew li fost il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni jkun hemm ukoll dik li l-konduktur għandu jagħmel ir-riparazzjonijiet waqt il-lokazzjoni li tkun mierzja. Diversament il-lokatur għandu dritt jagħzi għar-riparazzjoni tad-danni meta tkun spiċċat il-lokazzjoni, u mhux qabel.

Il-Qorti — Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur, peress illi l-konvenut jkri minn għand l-attur il-fond nru. 26 Imtarfa Road, Imtarfa: u peress illi waqt il-lokazzjoni l-konvenut, jew nies tal-familja tiegħu, ikkagunaw deterjorament u danni fil-fond, konsistenti fi qluġh u tneħħija ta' raffijiet, bibien, bankijiet, ċumnija u milqa u xtillieri; u peress illi l-konvenut diversi drabi nterpellat sabiex jerga' jiqiegħed l-affarijiet indikati u jsewwi l-ħsara, ma għamelx dan; premissi kwaluokwe di-

kjarazzjonijiet **neċessarji** u **mogħti** kwalunkwe provvediment **opportun**, talab (1) illi l-konvenut jiġi kundannat biex fi żmien perentorju li jiġi lilu **fissat** minn din il-Qorti jerga' jpoġġi jew, skond il-każ, jirrimpjażza l-imsemmijin raffijiet, bibien, bank, xtillieri, ċumunija u milqa, jekk **hemm** bżonn taht id-direzzjoni ta' esperti; (2) fil-każ illi **fiż-żmien** lilu **fissat**, kif fuq mitlub, il-konvenut ma jagħmelx l-imsemmija xogħlijiet, illi dina l-Qorti tiddikjara u tiddeċidi illi l-lokazzjoni lill-konvenut ta' l-istess fond nru. 26, Intarfa Road, Intarfa, **tigi** xjolta minhabba illi l-konvenut **naqas** għall-obligi tiegħu skond il-liġi, u konsegwentement li jiġi l-istess konvenut kundannat jiżgombra mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu **prefiss** minn din il-Qorti; **salva** f'dan il-każ kwalunkwe azzjoni għar-rizarciment ta' danni riziultanti mill-**inadempiment** da parti tal-konvenut. Bl-ispejjeż;

Omissis;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, li biha jespone li l-azzjoni hija ntempestiva, billi l-lokazzjoni favur l-eċċipjent għadha miexja, u se maj il-kwistjoni odjerna tista' tingala' biss meta l-kera jkun spicċa; li subordinatament l-affarijiet li jiffurmaw oġġett tal-kawża, biċċa minnhom huma inutili, oħrajn ġew maqgħha bl-ordni ta' l-Awtorità Sanitarja, u oħrajn għadhom fil-post. B'rizerva ta' eċċezzjonijiet oħra;

Omissis;

Tkkunsidrat fuq l-eċċezzjoni preliminari;

Illi skond l-art. 1643 (a) tal-Kap. 23 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kerrej għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala **missier** tajjeb tal-familja u għall-użu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim dwar dan, għall-użu li jista' jiġi preżunt miċ-ċirkustanzi. U skond l-art. 1659 (1), il-kiri jista' jinħall, għad li ma jkunx hemm il-kondizzjoni riziolutiva, jekk waħda mill-partijiet ma teżegwix l-obligazzjoni tagħha. Minn dawn iż-żewġ dispożizzjonijiet tal-liġi tinżel wehdedha l-konklużjoni li l-lokatur għandu azzjoni kontra l-kerrej ukoll fiż-żmien li tkun miexja l-lokazzjoni, u mhux biss wara li tispiċċa l-istess kirja, jekk dan ta' l-aħħar ma jużax mill-post bħala "bonus pater familias". Kieku ma kienx hekk, il-liġi ma kenitx **temporari** s-sanzjoni msemmija fl-art. 1659;

Ta' dina l-fehma huwa l-Baudry Lacantinerie (Locazione, I, para. 775) :— "Se il locatore si accorge dei guasti, e questi sieno irriparabili, può agire senza attendere lo spirare della locazione". Hekk ukoll il-Laurent (Diritto Civile, Vol. XXV, para. 264 :— "Se il conduttore fa della cosa un uso che reca danno al locatore, questo può, secondo le circostanze, far sciogliere il contratto". U l-istess haga jghid ir-Ricci (Diritto Civile, Vol. VIII, para. 98);

Ghalhekk huwa ċar li jekk il-kerrej ma jinqediex tajjeb mill-haga mikrija, il-lokatur jista', anki waqt il-lokazzjoni, jazzjona lill-kerrej għas-sanzjoni fuq inqas, u ma hemmx b'zonn li jhalli għal meta tkun spicċat l-istess lokazzjoni. F'kax kuntrarju, kif jghid l-istess Baudry Lacantinerie, "il sistema contrario è tra i più iniqui, poichè obbliga il locatore a differire la sua azione fino ad un momento in cui forse il conduttore è divenuto insolubile..... se il locatore è tenuto ad attendere la fine della locazione, non potrà mai domandare la risoluzione della convenzione";

Din il-haga għandha aktur importanza fis-sistema tal-ligijiet vigenti, meta l-kerrej jista' jevita kwazi kemm irid is-sanzjoni ta' l-inadempjenza tiegħu, la darba s-sid, sakkem huwa jhallas il-kera, u f'nuqqas ta' ċirkustanzi oħra, ma jistax jorhgu mill-post;

Illi però, huwa magħruf illi biex il-lokatur ikun jista' jgħib d'in l-azzjoni kontra l-kerrej fil-kors tal-lokazzjoni u qabel it-tmien tagħha, jehtieg li dana jkun ikkaguna danni ta' natura urgenti u irriparabili. Hekk il-Baudry Lacantinerie (loc. cit., para. 774) jghid : "La sanzione delle obbligazioni che precedono deriverebbe, secondo i principi, dall'idea che l'obbligazione di godere da buon padre di famiglia e secondo la destinazione, cioè di non fare alcun atto abusivo di godimento, è una obbligazione di non fare". U fil-para. 775 jkompli jghid :— "Deve essere fatta distinzione a seconda che i danni cagionati siano riparabili o no e a seconda che l'azione sia intentata nel corso della locazione o dopo la fine di essa..... Se il locatore si accorge dei guasti, e questi guasti siano irriparabili, può agire senza attendere lo spirare della locazione". Fl-istess sens jespri mi ruħu l-Laurent (loc. cit., para. 265) :— "Se l'abuso di godimento è di tal natura che possa essere facilmente ripa-

rato al termine della locazione, non vi ha luogo a pronunciare lo scioglimento, poichè realmente il proprietario non soffre alcun danno. L'azione che egli ha alla fine della locazione basta per tutelare i suoi interessi". U iżjed il-quddiem:— "Un locatario sradica degli alberi. Ecco un danno che non potrà essere riparato alla fine della locazione; esso è attuale e deve essere riparato subito; e quindi il locatore può agire immediatamente". 'Ta' l-istess fehma huwa r-Ricci (loc. cit., para. 98);

Illi konsegwentement ghandu jigi ritenut, kif għa ntqal, illi l-lokatur ghandu d-dritt fil-kors tal-lokazzjoni jazzjona lill-konduttur għad-danni li dan ikun ikkaguna fil-fond, biss meta dawn id-danni jkun ta' natura urgenti u irriparabili, jew meta fost il-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni jkun hemm dik li l-konduttur ghandu jagħmel ir-riparazzjonijiet waqt il-lokazzjoni li tkun miexja (App. 16 ta' Ottubru, 1944, "Bonnici vs. Caesar", Vol. XXXII—I—129);

Fil-każ preżenti l-attur ma pprova bl-ebda mod li d-danni minnu allegati li kkağjona fil-fond il-konvenut huma ta' natura urgenti u irriparabili, u lanqas li kien hemm xi skrittura jew xi ftehim speċjali dwar xi riparazzjonijiet. U għalhekk, la darba ma saret dik il-prova, anzi mill-qari ta' -ċitazzjoni u d-dikjarazzjoni ta' l-attur ma jidherx li d-danni minnu allegati, jekk ma jgħux riparati minnufih, jikkagunaw deterjorament fil-fond u ma jistgħux jigu rimpjazzati. L-attur ma għandux critt jagħixxi kontra l-konvenut għar-riparazzjoni ta' l-istess danni qabel ma tispiċċa l-lokazzjoni;

Għal dawn ir-rağunijiet;

Tilqa' l-eċċezzjoni ta' l-intempestività ta' l-azzjoni sollevata mill-konvenut, u hekk tillibera lil dan mill-osservanza tal-għodizzju; bl-ispejjeż kontra l-attur.