21 ta' Ġunju, 1950.

Imħallef :

L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.

Edgar B. Naudi *versus* **Alberto Cassar**

Ċitazzjoni — Kawżali — Lokazzjoni — Obligi tal-Lokatur — Art. [illegible] (b) tal-Kodiċi Civili, u art. 171 (2) tal-Kodiċi tal-Proċedura Civili.

Fil-Qorti Inferjuri tista' tinbidel il-kawżali taċ-ċitazzjoni, u l-Qorti tista' tieħu konjizzjoni tad-domanda fuq il-kawżali hekk mibdula.

Il-lokatur huwa obligat li jagħmel dak li huwa meħtieġ biex l-inkwilin ikun jista' jgawdi l-post skond l-użu li għalih ikun krieh; imma huwa mhux obligat iżid fil-post kumditajiet li qatt ma kera lill-inkwilin.

Il-lokazzjoni ta' fond għall-abitazzjoni, meta dak il-fond ma fihx il-kumditajiet sanitarji meħtieġa, hija nulla, għax hija "contra legem", għax il-fond ma huwiex abitabili; iżda jekk fil-ftehim tal-kirja dawk il-kumditajiet ma kienux kontemplati, il-lokatur mhux obligat jagħmel spejjeż biex isiru dawk il-kumditajiet ħalli l-post isir abitabili.

Il-Qorti, — Rat it-talba ta' l-attur quddiem il-Qorti Civili Inferjuri tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta, għall-kundanna tal-konvenut biex fi żmien qasir u perentorju, li jiġi lilu fissat minn din il-Qorti, jiżgombra l-fond lilu mikri fil-Marsa, Albert Town, Prince Albert Street, nru. 16, billi l-post mhux abitabili stante nuqqas ta' post fejn jistgħu jsiru l-kumditajiet sanitarji. Bl-ispejjeż;

Rat is-sentenza tal-Qorti Civili Inferjuri tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja ta' Malta tat-28 ta' April 1950, li laqgħet it-talba ta' l-attur, bl-ispejjeż mingħajr taxxa, u tat xahrejn żmien lill-konvenut biex jiżgombra; billi kkunsidrat;

Illi l-kawżali li l-attur qiegħed a bażi tad-domanda tiegħu ma tistax tiġi akkolta in vija assoluta, għaliex jirriżulta mix-xhieda ta' l-Ispettur Sanitarju Paolo Calleja illi d-domanda li l-attur għamel biex jiġi kostruwit "lavatory" ġiet approvata mill-Awtorità Sanitarja, iżda mill-pjanta approvata jirriżulta illi, wara li jinqata' l-ispazju għal-"lavatory" u "ante room", jibqa' għall-abitazzjoni spazju ta' 201½ pied kwadru, li skond ix-xhieda ta' l-Ispettur Sanitarju ma huwiex suf-

ficjenti għall-kobor tal-familja tal-konvenut, li tikkonsisti f'erba' adulti u sitt itfal; għaliex skond dan l-Ispettur tliet adulti u ħamest itfal jirrikjedu spazju ta' 270 pied kwadru;

Illi fil-kors tat-trattazzjoni l-attur biddel il-kawżali, u issottometta illi l-ispiża biex jagħmel il-"lavatory" hija għolja u ma jidhirx dispost jagħmel spiża ta' £59 f'fond li mill-pjanta eżibita jidher li jġib kera ta' £2 fis-sena;

Illi ġie dejjem ritenut mill-ġurisprudenza illi fil-Qrati Inferjuri l-attur jista' jbiddel il-kawżali; għaliex skond l-art. 171 (2) tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, quddiem din il-Qorti ċ-ċitazzjoni tista' tikkonsisti f'sempliċi avviż bl-isem tal-kontendenti, bid-domanda u l-ġurnata u l-ħin li l-konvenut għandu jidher; u għalhekk dina l-Qorti tista' tieħu konjizzjoni tad-domanda fuq il-kawżali hekk mibdula;

Illi għalhekk għandu jiġi studjat jekk l-attur huwiex obligat jikkostruwixxi "lavatory" biex ikun jista' jmantni lill-konvenut inkwilin fit-tgawdija tal-post mikri lilu;

Illi huwa veru li l-lokatur huwa obligat li jagħmel dak li huwa rikjest biex l-inkwilin ikun jista' jgawdi l-post skond l-użu li għalih ikun krieh. "The lessor is bound", jiddisponi l-art. 1628 (b) tal-Kodiċi Ċivili, "to maintain the thing in a fit condition for the use for which it has been let". Huwa però anki veru illi, kif jgħallem il-Borsari (Commentario, Vol. IV, Parte I, §3665, p. 645), "mantenere vorrebbe dire conservare nello stato presente, affinchè l'uso e il godimento sia sempre quale si ebbe in vista";

Illi mill-provi rriżulta illi meta l-attur kera l-fond lill-konvenut, xi sittax-il sena ilu, il-fond ma kellux "lavatory", u lanqas ma kienet pretensjoni tal-konvenut li fil-fond kellu jsir dan il-"lavatory"; għaliex f'sittax-il sena l-konvenut qatt ma talab din il-kumdità, ossija neċessità, lill-attur; għalhekk il-konvenut kera fond mingħajr W.C., u l-obligu ta' l-attur ma jestendix oltre li għandu jmantnih fit-tgawdija tal-post fl-istat li kien meta krihulu; għaliex fil-ħsieb ta' l-attur u l-konvenut qatt ma seta' jkun inkluż il-godiment ta' dan id-W.C. F'dan is-sens iddeċidiet il-Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Frar 1900, in re "Downs vs. Borg" (Kollez. Vol. XVII, P.I., p. 97-99);

Illi għalhekk l-attur ma jistax jiġi obligat jikkostruwixxi fil-fond in kwistjoni W.C.;

Illi mix-xhieda ta' l-Ispettur Sanitarju Calleja jirriżulta illi, billi fi Prince Albert Street il-lum għaddejja l-fonjatura publika, l-Awtorità Sanitarja qiegħda tobliga lill-proprjetarji jagħmlu W.C. kommunikat mad-drenaġġ publiku; u fil-fatt ma hemmx kuntrast bejn il-partijiet illi jekk ma jsirx dan id-W.C., ma jistax jiġi permess lill-konvenut ikompli jabita dan il-fond;

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut..............;

Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-appellant li talab ir-revoka tas-sentenza appellata u ċ-ċaħda tat-talba ta' l-attur; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-kamra fil-kwistjoni ma fihiex W.C., u mingħajr W.C. ma hijiex abitabili skond il-liġi, u għalhekk lanqas tista' tiġi lokata għall-abitazzjoni, għax dik il-lokazzjoni tiġi "contra legem", u għalhekk nulla;

Illi l-attur mhux obligat jibni W.C. għal din il-kamra bi spiża sproporzjonata għall-kera li jdaħħal, għax mhux obligat iżid kumditajiet li qatt ma kera lill-konvenut;

Illi l-Awtorità Sanitarja ħadet il-passi kontra l-attur in vista tal-vjolazzjoni tal-liġi rigwardanti l-abitazzjoni ta' fond inabitabili;

Għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti taqta' l-kawża billi tiċħad l-appell tal-konvenut appellant u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż ta' l-appell kontra l-appellant; iżda tordna li t-terminu ta' l-iżgumbrament jibda jgħaddi mil-lum.