13 ta' Mejju, 1963.

Imhallfin:

S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A. LL.D., President.
Onor. A.J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.
Onor. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Matteo Spiteri

versus

Leonardo Attard et.

Alterazzjonijiet Strutturali fil-Fond — Kompetenza — Danni fil-Fond Mikri. Art 10 Kap. 109.

Meta fl-art. 10 tal-Kap. 109 jissemghu l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, dawn ma humiex dawk biss espressament pattwiti, imma anki dawk indotti mil-liġi, li jidderivaw min-natura tal-kuntratt ta' l-lokazzjoni.

Ghalhekk huwa l-Bord li jirregola l-Kera li hu kompetenti li jiehu konjizzjoni tat-talba maghmula mis-sid biex jirriprendi possess tal-fond ghax l-intimat ghamel alterazzjonijiet strutturali fil-fond.

Il-kerrej jista jaghmel dawk il-modifikazzjonijiet li jkunu neċessarji jew utili ghall-godiment tal-fond mikri lilu, u ghal bżonnijiet tieghu, taht l-obbligu li jerġa jirrimetti kollox kif kien fit-tarf tal-lokazzjoni, jekk is-sid ikun irid hekk

Biex il-kerrej jista jiġi żgumbrat ghax ikkaġuna hsara fil-fond, jehtieġ li l-hsara tkun ta' ċertu entità.

Il-Qorti, rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord li jir-

regola il-Kera biex jiġi awtorizzat jirriprendi posses tal-fond 13, Trieq San Mattew, Qrendi, peress li l-intimati għamlu alterazzjonijiet strutturali u biddlu n-natura tal-fond jew parti minnu bla kunsens tiegħu u għamlu ħsara fl-istess fond;

Rat ir-risposta tal-intimati, li biha qalu li l-Bord ma hux kompetenti biex jieħu konjizzjoni tat-talba, u, mingħajr preġudizzju, li d-domanda għandha tkun miċħuda bl-ispejjeż;

Rat is-sentenza ta' dak il-Bord tal-15 ta' Frar, 1963, li biha ddikjara ruħu nkomptenti in kwantu t-talba hi bażata fuq l-esekuzzjoni ta' alterazzjonijiet strutturali bla permess tas-sid. u, għal kumplament, ċaħad it-talba — spejjeż bla taxxa. Il-Bord ikkunsidra:

Illi r-rikorrent qiegħed jitlob illi jieħu lura l-fond fuq il-motivi, *illi l-intimati għamlu alterazzjonijiet strutturali* u biddlu n-natura tal-fond jew parti minnu, mingħajr il-kunsens tagħhom u għamlu ħsara fl-istess fond.

Skond ix-xhieda tar-rikorrent l-intimat bena stalel għall-majjali u kamra fil-bitħa; il-ġjardina qabel kienet tinżergħa. L-intimat ammetta li għamel xi xogħolijiet mingħajr il-permess tas-sid u li ilu ma jaħdem il-ġjardina xi erbgħa jew ħames snin u mħabba f'hekk saret imbalta kollha. Għandu xi ħames jew sitt majjali u jżommhom f'maqjel li diġà kien hemm fil-post. Bena kamra għall-annimali u kċina u sewwa ħajt li kellu ħsara tal-gwerra.

Mill-ispezzjoni tal-Membri Tekniċi tal-Bord irriżulta illi l-kamra li l-intimat bena bħala kċina hija ta' madwar seba' piedi u nofs bi tmien piedi, u l-istalel li semma r-rikorrent huwa maqjel żgħir għal qasqus wieħed ta' xi 7 bi 8 piedi, u

l-intimat dawwar biċċa bitħa miegħu tal-istess daqs b'ħa; baxx. Huwa dawwar ukoll b'ħajt baxx biċċa bitħa oħra ta xi ħdax bi tmien piedi barra mill-maqjel li jifforma part mill-fond.

Il-liġi fl-art. 10 (a) Kap. 109 tagħti l-fakolta lis-sid jitlob illi jieħu lura l-fond lokat f'każ ta' morożità, jew f'ka ta' danni kbar, jew f'każ illi ma jkunux ġew osservati l kondizzjonijiet tal-kiri, jew f'każ ta' użu divers, jew ta' sul lokazzjoni mingħajr permess; it-tlett motivi li fuqhom huwa bażat dan ir-rikors huma alterazzjonijiet strutturali bla per mess, tibdil tal-użu tal-fond jew ta' parti minnu, u ħsara

Issa dwar l-ewwel motiv tal-alterazzjonijiet strutturali ebda prova ma saret illi kien hemm xi diviet da parti tas-sid illi jsiru xi alterazzjonijiet fil-post. Għalhekk għamel x'għa mel l-intimat ma' jistax jingħad illi naqas li jesegwixxi l kondizzjonijiet tal-kirja, u kwindi ma jistax ir-rikorrent jiġ quddiem dan il-Bord u jinvoka d-dispost tal-art. 10 (a) Kap 109. Huwa veru illi skond l-art. 1653 tal-Kodiċi Ċivili l-ker rej ma' jistax waqt il-kiri jagħmel tibdil fil-fond mingħaj il-kunsens ta' sid pero dan jagħti rimedju lis-sid li jmur quddiem il-Qorti Ordinarja u mhux quddiem dan il-Bord Għalhekk għal dak li jirigwarda alterazzjoni strutturali fil fond purament u sempliċement il-Bord ma hux kompetent li jieħu konjizzjoni tal-każ.

Jikkunsidra dwar it-tibdil tan-natura tal-fond illi rri żulta li min dejjem kien hemm maqjel fil-post; u la darba kien hemm maqjel fil-post—l-intimat kellu d-dritt jużah u ma biddelx in-natura tal-fond billi żied maqjel żgħir ieħor jew għaliex bena kċina jew xi ħitan.

Jikkunsidra dwar l-aħħar kawżali tad-danni illi dawn

skond il-liġi jridu jkunu "kbar". Apparti t-tballit tal-ġjardina ma jistax jingħad illi saret xi ħsara oħra fil-post: il-kumplament, jiġifieri l-bini, huma alterazzjonijiet strutturali li għalkemm ir-rikorrent jista' forsi joġġezzjona in sede oħra, imma ma jistgħux jiġu kunsidrati bħala danni. Fil-fehma tal-Bord it-tballit tal-ġjardina ma hux dannu konsiderevoli li jaqa' taħt id-dispost tal-art. 10 (a) Kap. 109 anke jekk din il-ġjardina hija pjuttost spazjuża.

Rat ir-rikors tal-appell tar-rikorrent Spiteri, li bih talab li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza fuq imsemmija billi tiddikjara li l-Bord hu kompetenti, u billi tilqa' t-talba tar-rikorrent, bl-ispejjeż.

Rat ir-risposta tal-intimati appellati li fiha qalu li s-sentenza appellata hi ġusta u timmerita konferma, u li għalhekk l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż.

Trattat l-appell.

Ikkunsidrat:—

Ma jidhirx li l-Bord hu nkompetenti kwantu għall-ewwel kawżali (dik relativa għall-alterazzjonijiet) għaliex — kuntrarjament għal dak li jingħad fis-sentenza appellata — meta fl-art. 10 tal-Kap. 109 jissemmgħu l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, dawn ma humiex dawk biss espressament pattwiti, imma anki dawk indotti mil-liġi, li jidderivaw min-natura tal-kuntratt lokatizzju, peress li si presume li l-kontrajenti rriferew ruħhom għad-disposizzjonijiet tal-liġi fejn ma stipulawx il-kuntrarju. Għalhekk, l-obbligu li ma jsirux alterazzjonijiet — la darba l-partijiet xejn ma qalu in kuntrarju jeżisti l-istess bis-saħħa tal-liġi kontenuta fl-art. 1653 Kap. 23, oltrekke bis-saħħa tal-obbligu legali (art. 1643 Kap.

23), impost lill-kerej, li jgawdi l-ħaġa mikrija bħal missier tajjeb tal-familja u skond l-użu miftiħem jew preżunt. Il-Bord, per konsegwenza, hu kompetenti li jieħu konjizzjoni ta' domanda simili taħt l-art. 10 tal-Kap. 109 fuq imsemmi.

Ikkunsidrat fuq din l-ewwel kawżali.

It-tibdiliet li saru fil-fond huma dawn (relazzjoni tal-membri tekniċi tal-Bord): fil-bitħa, l-intimat bena kamra żgħira għad użu ta' kċina. Fil-ġardina, annessa mal-fond, hu bena maqjel żgħir għal qasqus wieħed — dak il-maqjel hu ta' tmien piedi b'sebgħa, u ġie mdawwar b'biċċa bitħa tal-istess daqs b'ħajt baxx; — dawwar b'ħajt baxx biċċa bitħa oħra ta' xi ħdax u tmien piedi madwar maqjel, li jifforma parti mill-fond;

Issa (oltre l-obbligu taħt l-art. 1643 fuq imsemmi), l-art. 1653 fuq ċitat jiddisponi li l-kerrej ma' jistgħax jagħmel tibdil bla kunsens tas-sid. Għap-propożitu ta' kambjamenti simili, **il-Laurent** Vol. XXV — para 253 jgħid li lill-kerrej ma hux inibit li jagħmel kwalunkwe modifikazzjoni, b'mod li hu jista' jagħmel dawk il-modifikazzjonijiet li jkunu neċessarji jew utili għal godiment tiegħu u għal bżonnijiet tiegħu, taħt l-obbligu li jerġa' jirrimetti kollox in pristino fit-tarf tal-lokazzjoni jekk is-sid ikun irid hekk. Ikompli jgħid "Questa interpretazzjoni della regola è tradizionale, e la consuetudine è conforme alla dottrina", u jiċċita in kalċe l-parir konformi tad-**Duranton**, tad-**Duvergier**, u tad-**Dalloz**. **Il-Paċifiċi Mazzoni**, Locaz. No. 116 (ċitat fis-sentenza Collez. Vol. XXV — I — p. 206 — 221) jirrileva b'aktar preċiżżjoni li l-kambjamenti parzzjali jistgħu jitqiesu permessi "Quando la cosa in se stessa e nel suo assieme rimane sempre impiegato all'uso determinato nel contratto quando l'inquilino si dichiara pronto a rimetter le cose nel loro pristino stato

prima che il contratto finisca." Fis-sentenza issa ċitata ġie opportunament osservat illi "Non si può a **priori**, od in linea di massima, stabilire quali modificazioni, apportate dal conduttore alla cosa locata, sieno legittime o meno; bisogna avere riguardo *alle particolari circostanze del caso. . . .*" Dawn l-insenjamenti ġew ribaditi bil-limitazzjonijiet opportuni fis-sentenza l-oħra ta' din il-Qorti Prof. Galea vs. Grech, (7 April 1961), u anki qabel fis-sentenza Cauchi vs. Borg (3 Ott. 1958) għalkemm f'dan il-każ ġiet imposta, stante iċ-ċirkostanzi, l-garanzija mill-parti tal-konduttur li jirrimetti l-fond fl-istat pristinu."

Issa din il-Qorti taħseb li fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ — karattru tal-fond, lokalita, konsistenza tiegħu, mestier tal-konduttur, xorta u entita tal-alterazzjonijiet — ma hemmx lok *rebus sic stantibus* għas-sanzjoni *tal-liġi* tal-Kera (art. 10 (a) Kap. 109), invokata mir-rikorrent, li fir-rigur tagħha aktarx tippostula alterazzjonijiet ta' vera entita, li jiżnaturaw id-destinazzjoni tal-fond.

Kwantu għal kawżali tal-ħsara.

Ikkunsidrat:

Emerġa mill-provi bħala fatt li l-ġardina tinsab imbalta. L-istess intimat, jgħid "Ili ma naħdem il-ġardina xi erba' jew ħames snin, u minħabab f'hekk saret imbalta *kollha*." Din hi ġardina tal-kejl ta' żewġ siegħan ċirka — ċioe, xi għaxar jardi wiesgħa u xi tlieta u għoxrin jarda fond. Ma jirriżultax mill-provi li din hija xi ġardina li kellha xi siġar jew pjanti fruttijiet jew li dawn ġew estirpati, imma biss li kienet tinħadem.

Issa, fit-test ingliż tal-liġi, tintuża l-espressjoni "consi-

derable damage" u, fit-test Malti, "ħafna ħsara" vwoldiri, li biex il-kerrej jista' jiġi żgumbrat, jeħtieġ li l-ħsara tkun ta' ċerta entita. Ċertament wieħed mill-kriterji li jeskludi din l-entita jista jkun dak tal-faċili riparabilita tad-dannu. Issa, fil-każ in ispeċje, għalkemm l-art tal-ġardina tinsab fl-istat fuq aċċennat, eppure jkun relativament faċili li jiġi eventwalment rimedjat u li terġa tinħadem. Ma jidhirx, għalhekk, li jista' jingħad li hemm dik il-ħsara **konsiderevoli** li tagħti lok għar-rimedju estrem provdut fil-każijiet kongruwi mill-art. 10.

Ikkunsidrat:—

Ir-riljevi magħmula **supra** jillumeġġaw ukoll li ma kienx hemm tibdil tad-destinazzjoni tal-fond jew li ġie żnaturat l-użu tiegħu bit-tibdil fuq imsemmi jew bit-tballit tal-ġardina.

Għalhekk, tiddeċiedi billi tiprovdi fuq l-appell fis-sens li tirriforma s-sentenza appellata billi ddikjarat li l-Bord ma hux kompetenti biex jieħu konjizzjoni tat-talba in kwantu bażata fuq il-kawżali ta' l-alterazzjonijiet, u tiddikjara, inveċe, li dak it-tribunal hu kompetenti fis-sens tal-konsiderazzjonijiet fuq magħmula — bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi, relativi għal dan il-kap, kontra l-intimat eċċipjent — u tikkonfermaha filli ċaħdet it-talba għar-ripresa ta' possess għal kawżalijiet l-oħra, billi din il-Qorti tiddeċiedi ukoll li ma hemmx lok għar-ripresa tal-fond anki relativament għal kawżali tal-alterazzjonijiet li dwarha l-Bord kien iddikjara ruħu nkompetenti. L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif kienu deċiżi, ċioe bla taxxa (ħlief dawk provduti fuq relativi għal kap tal-inkompetenza). Dawk ta' din it-tieni istanza (ħlief dawk provduti dwar il-kap tal-inkompetenza) jitħallsu mill-appellant.