7 ta' April, 1961

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St. J., Q.C., B.A., LL.D., President;

Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt., LL.D.

Prof. Dr. Joseph Galea, M.B.E.

versus

Salvatore Grech

Lokazzjoni — Bord tal-Kera — Danni fil-Fond Mikri — Tibdil Strutturali — Ħanut — Art. 1653 tal-Kap. 23 — Art. 10(a) tal-Kap. 109.

L-interpretazzjoni tal-pattijiet fi skrittura ta' lokazzjoni tikkostitwixxix punt ta' liġi.

Biex il-lokatur ikun jista' jirrifjuta r-rilokazzjoni lill-kerrej minħabba ħsara magħmula minnu fil-post mikri, il-liġi teżiġi illi l-ħsara ikun "ħafna", "consderable".

Jekk fond jiġi mikri bħala ħanut, għad li jkun ukoll adibit għall-abitazzjoni, u l-użu tal-fond bħala ħanut ma jkunx limitat għal parti determinata tal-fond, il-kerrej ma jikserx il-pattijiet tal-lokazzjoni billi juża bħala ħanut anki xi parti oħra tal-fond, sakemm b'dan l-użu hu ma jikserx xi projbizzjoni li tkun saritlu fil-kuntratt tal-lokazzjoni.

Apparti minn patti espressi, il-kerrej ma jistgħax, waqt il-kiri, jagħmel tibdil fil-fond mingħajr il-permess tas-sid; dan, però, ma jfisserx illi l-kerrej ma jista' jagħmel ebda modifika fil-fond, anki jekk tkun neċessarja jew utili għad-dgawdija tiegħu. Hu jista' jadatta l-ħaġa għall-konvenjenzi u l-bżonnijiet tiegħu, salv li fi tmiem il-kirja huwa jerġa jqiegħed kollox fl-istat pristinu, jekk hekk ikun jeżiġi s-sid.

Il-Qorti:— Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, biex jiġi awtorizzat jirriprendi pussess tal-fond 31/32 Rock Street, Qormi, billi l-intimat kiser il-kondizzjoni tal-lokazzjoni, billi għamel alterazzjonijiet

strutturali u għamel ħsara fil-fond, u biddel id-destinazzjoni tiegħu;

Rat id-deċiżjoni ta' dak il-Bord tat-22 ta' Settembru 1960, li biha laqa' t-talba u ta xahrejn żmien għall-iżgumbrament, bl-ispejjeż kontra l-intimat; wara li kkunsidra;

Illi skond il-provi mhux kontraddetti tar-rikorrent, l-intimat fl-1958 jew 1959 għamel pjattaforma bil-concrete u bena kamra f'livell mal-ewwel pjan mingħajr kunsens tas-sid u kontra d-divjet espress tal-patt sitta tal-iskrittura tal-lokazzjoni (dok. A). Inoltre qala' katusi tal-ilma li kien hemm fil-bitħa tiegħu, u li kienu jirċievu l-ilma tal-bjut tal-fond viċin. Barra minn dan, uża waħda mill-kmamar ta' barra għal ħanut, mentri meta kera l-post waħda biss kienet użata għall-ħanut;

B'dan il-mod l-intimat kiser il-kondizzjoni tal-lokazzjoni u għamel ukoll ħsara fil-post; u kwindi r-rikorrent għandu dritt illi ma jerġgħax iġeddidlu l-lokazzjoni;

Rat ir-rikors li bih l-intimat Salvatore Grech appella minn dik id-deċiżjoni, u talab li tiġi milqugħa l-eċċezzjoni tal-inkompetenza tal-Bord minnu preliminarment opposta, u hekk id-deċiżjoni appellata tiġi revokata, jew hu jiġi meħlus mill-osservanza tal-ġudizzju rigward it-talba tal-appellat bl-ispejjeż kontra l-istess appellat; u f'każ ta' eżitu ħażin dwar l-eċċezzjoni tal-inkompetenza, l-appellant talab li, wara li jiġi ammess jagħmel il-provi tiegħu, id-deċiżjoni tal-Bord tiġi revokata, u tiġi miċħuda t-talba tal-appellat; bl-ispejjeż kollha kontra tiegħu;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Fl-ewwel lok, l-appellant issottometta fir-rikors tal-appell illi, bil-mod li bih ġiet formulata t-talba tal-appellat quddiem il-Bord, jidher illi dak li hu kien qed jitlob ma kienx il-permess biex ma jġeddidx il-lokazzjoni fit-tmiem tat-terminu tagħha allura korrenti, iżda kien ir-riżoluzzjoni tal-lokazzjoni jew rilokazzjoni waqt il-kors tagħha;

għalhekk il-Board ma kienx kompetenti biex jieħu konjizzjoni ta' dik it-talba;

Apparti minn jekk din l-eċċezzjoni setgħetx tiġi sollevata l-ewwel darba f'dan l-istadju il-Qorti hi ta' fehma illi fiha ma hemm ebda bażi ta' fatt. Fir-rikors quddiem il-Bord l-appellant semma l-jum li fih kien jagħlaq it-terminu ta' sitt xhur ta' rilokazzjoni li kien dak iż-żmien korrenti, ċjoè l-ewwel ta' Mejju 1960, u wara li indika r-raġunijiet li fuqhom ibbaża t-talba tiegħu talab biex il-Bord "jgħoġbu jawtorizzah jieħu lura taħt idejh il-fond . . . . ." Dan hu l-kliem testwali tal-art. 9(1) Kap. 109, li taħtu — kombinat mal-art. 10(a) — saret it-talba, kif ukoll il-kliem testwali tal-formola "B" fl-iskeda annessa ma' dik il-liġi. Mill-bqija, ir-rikors fih it-tagħrif kollu rikjest mill-art. 26 (2), u jaqbel fis-sostanza kollha mal-imsemmija formola;

Veru illi fir-rikors hemm miżjuda t-talba biex il-Bord jordna l-iżgumbrament tal-appellant fi żmien qasir u perentorju; iżda, fil-kontest, dan għandu jiftiehem għal wara l-għeluq tat-terminu ta' rilokazzjoni allura korrenti. Il-Bord meta jilqa' t-talba għar-ripreża ta' pussess, hi x'inhi r-raġuni, dejjem fil-prattika, jagħti ż-żmien għall-iżgumbrament;

Għalhekk, l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-appellant hi miċħuda; bl-ispejjeż kontra tiegħu;

Ikkunsidrat, fuq il-meritu;

Dan jimporta wkoll interpretazzjoni tal-patti tal-iskrittura tal-lokazzjoni; liema nterpretazzjoni, kif din il-Qorti rriteniet drabi oħra, tikkostitwixxi punt ta liġi. Oltre dan, id-deċiżjoni appellata kkunsidrat bħala waħda mir-raġunijiet għad-deċiżjoni favorevoli għall-appellat, il-fatt illi l-appellant "għamel... ħsara" fil-post. Bħala propożizzjoni legali, din hi żbaljata, jew għall-anqas inkompleta; għaliex il-liġi, biex ikun hemm lok għar-rifjut ta' rilokazzjoni minħabba ħsara magħmula mill-kerrej, teżiġi art. 10(a) — illi ħsara tkun "ħafna" ("considerable") (ara Vol. XXXV-I-215). Barra minn hekk, il-Bord jidher li kkunsidra l-fatt illi l-appellant uża waħda mill-kmamar ta' barra għall-

ħanut, mentri meta kera l-post kamra waħda biss kienet użata għall-ħanut, bħala ksur tal-kondizzjonijiet miktuba tal-lokazzjoni; liema kwistjoni tinvolvi wkoll, oltre dik tal-allegati alterazzjonijiet strutturali, interpretazzjoni ta' l-imsemmija skrittura;

Din il-Qorti, kif ġa ntqal, dehrilha xieraq, għall-aħjar istruzzjoni tal-kawża, tagħmel aċċess fuq il-post, kif ukoll li tippermetti s-smiegħ ta' xhieda. Minn dawn jidher illi x-xogħol li għamel l-appellant fil-fond jikkonsisti filli d-W.C., li qabel kien hemm f'nofs il-bitħa b'kabina tal-injam, ġie mressaq fir-rokna tal-bitħa u saritlu kabina tal-bricks, u ġiet imsaqqfa biċċa żgħira bil-concrete biex taħtha jinżammu l-għasafar; fir-rokna tal-bitħa fejn hemm ħnejja, ġiet imsaqqfa biċċa trijangolari bil-concrete u fuqha mbniet kamra; oltre dan, l-appellant neħħa biċċa medda ta' katusi li qabel kienet tinżel fil-bitħa tal-fond;

Issa kwantu l-ewwelnett għall-kawżali ta' ħsara fil-fond, deher ċar waqt is-smiegħ tal-kawża illi l-appellat jagħmel dik il-ħsara tikkonsisti prinċipalment fit-tneħħija tal-katusi mill-ħajt tal-bitħa. Infatti, ix-xogħolijiet l-oħra fuq imsemmija mhux talli ma jistgħux bl-ebda mod jitqiesu bħala ħsara, iżda talli, għall-kuntrarju, jikkostitwixxu bla ebda dubju "miljoramenti" konsiderevoli tal-fond. It-tisqif ta' biċċa mill-ħnejja kbira li hemm fil-bitħa biex inbniet il-kamra fuq ma jtellifx sensibbilment id-dawl tal-kamra, li għandha bieb jagħti għal ġo l-istess bitħa, u ma jeffettwax id-dawl tal-għorfa li hemm fl-ewwel pjan. Dan tal-aħħar kien jiġri kieku x-xogħol sar kif kien ser isir fil-bidu, iżda ġie ovvjat meta, kif xehed l-appellant fol. 26, saru l-modifiki tal-pjan ta' kostruzzjoni ordnati mis-Sanità;

Dwar it-tneħħija tal-katusi, fil-protest fol. 10 jingħad illi "l-appellant neħħa l-kommunikazzjoni tal-ilma", u kisser il-katusi, b'mod illi minħabba x-xita qiegħed jallaga l-bjut tal-fondi viċini". Meta xehed quddiem il-Bord, l-appellat qal illi darba l-inkwilina ta' post kontigwu (proprijetà ukoll tal-appellat) irrapportatlu illi l-appelant kien qala l-katusi li kienu jwasslu u jiskarikaw fil-bitħa tiegħu l-ilma tax-xita li kien jaqa' fuq il-bjut tagħha u b'hekk l-ilma kien qed imur fil-bitħa tagħha. Iżda issa rriżulta, wara

li dik il-viċina (Giuseppa Azzopardi) reġgħet xehdet fl-aċċess (fol. 27), illi d-devjazzjoni tal-ilma tal-bjut tagħha għal ġol-bitħa tagħha ma għamiliex l-appellant, iżda għamilha it-tifel tagħha stess. Dak li neħħa l-appellant kien biss biċċa mil-medda tal-katusi, li allura kienet saret mejta, impoġġija mal-ħajt fir-rokna tal-bitħa tiegħu fejn ġie mressaq id-W.C. Kif xehdet Giuseppa Azzopardi, dan l-appellant għamlu wara li kien għadda ħafna żmien, forsi anki sena — jista' jkun li kienu forsi għaddew sentejn, u anki aktar — wara li t-tifel tagħha kien dawwar il-bqija tal-medda tal-katusi b'mod li l-ilma tal-bjut ġie maqlub għall-bitħa tagħha. Għalhekk, jekk saret ħsara lil Azzopardi, inkwilina wkoll tal-appellat, din għamlitha lilha nnfisha hi stess, u ma kkaġunahiliex l-appellant. Dak li neħħa l-appellant — katusi li bl-aġir ta' Azzopardi snin qabel kienu saru inutili — ma jistgħax jingħad li kkaġuna "ħsara kbira" fil-fond in kwistjoni kif teħtieġ il-liġi;

Ikkunsidrat;

Kawża li oħra tat-talba tal-appellat, akkolta fid-deċiżjoni appellata, hi illi mentri meta ġiet kuntrattata l-lokazzjoni kamra waħda biss kienet użata bħala ħanut, l-appellant fetaħ ukoll ħanut f'kamra oħra. Fiż-żmien li sar l-aċċess, kamra waħda biss kien hemm użata bħala ħanut, u dan tal-merċa. Il-kamra l-oħra kienet użata u ammobbilita bħala entrata ta' dar. Iżda l-appellant ma ċaħadx illi għal xi żmien qabel hu fil-fatt uża din il-kamra l-oħra bħala ħanut żgħir tax-xorb. Iżda, fil-fehma tal-Qorti, dan ma jikkostitwix la tibdil ta' destinazzjoni tal-fond, kif ingħad fir-rikors tal-appellat quddiem il-Bord, u lanqas ksur tal-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni, kif donnu ġie ritenut fid-deċiżjoni appellata;

Bl-iskrittura tal-lokazzjoni, il-fond ġie mikri bħala "ħanut", għad li hu adibit ukoll għall-abitazzjoni. Bil-patt numru 2, l-unika projbizzjoni li saret lill-kerrej kienet li ma jużax il-ħanut (ċjoè, mela, il-fond) ħlief għall-bejgħ ta' spiriti u nbejjed u merċa. Din il-projbizzjoni ma ġietx miksura. Qabel saret il-lokazzjoni mal-appellant kien hemm kamra bil-bieb għal barra, użata bħala ħanut tax-xorb. L-appellant, wara li ħa l-lokazzjoni hu, beda juża l-

kamra żgħira l-oħra, bil-bieb ukoll għal barra u kommunikanti mal-ewwel waħda, bħala ħanut tal-merċa. Anki jekk mhux il-każ invokat mill-appellant (li jidher li hu) illi, fiż-żmien li saret il-lokazzjoni ġa kien impossibbli amministrattivament li jiġu ottenuti liċenzi biex ambjent wieħed jista' jiġi adibit tant għall-użu ta' ħanut tal-merċa kemm għall-użu ta' ħanut tax-xorb, u kwindi kien kontemplat mill-partijiet illi jista' jsir mill-fond dan l-użu dupliċi bl-użu taż-żewġ ambjenti, jibqa' dejjem illi l-użu li fil-fatt għamel l-appellant ma jivvjolax il-ftehim espress fl-iskrittura tal-kiri, li bl-ebda mod ma llimita l-użu ta' ħanut għal kamra waħda biss;

Ikkunsidrat;

Il'i l-aħħar kawżali dedotta mill-appellat hija l-ksur tal-patt numru 6 tal-iskrittura, li kien jivvjeta t-tibdil strutturali fil-fond mingħajr il-kunsens bil-miktub tas-sid;

Għandu jingħad, l-ewwelnett, illi dan id-divjet ma jolqotx ix-xogħol li għamel l-appellant, konsistenti fiċ-ċaqlieq tad-W.C. minn fejn kien fin-nofs tal-bitħa għar-rokna tal-istess bitħa, u t-tisqif ta' biċċa żgħira fuq il-bejt b'għata tal-concrete biex taħtha jitqegħdu xi gaġeġ tal-għasafar. Dawn ma jistgħux jiġu kwalifikati bħala tbiddil strutturali. Il-kwistjoni tista' tirriferixxi biss għall-bini ta' kamra fuq parti mill-ħnejja ma' ġenb l-għorfa, li titla' għaliha minn taraġ mikxuf fil-bitħa;

Ġa ntqal illi, fil-fehma tal-Qorti, il-bini ta' din il-kamra, kif ix-xogħol l-ieħor li sar mill-appellant fil-fond, ma ddanneġġjax il-fond, anzi mmiljorah konsiderevolment. Dan però, per sè, ma jajjutax lill-appellant, jekk kemm il-darba hu kiser id-divjet magħmul mis-sid. Kif jgħid sewwa l-Pacifici Mazzoni:— "Non varrebbe al conduttore l' opporre che il locatore non solo non ne sente danno, ma anzi ne sente vantaggio; perocchè non basta l'arrecare vantaggio al proprietario per poterne legittimamente ledere le ragioni" (Locazione. no. 116);

Iżda, fil-fehma tal-Qorti, l-appellant, fiċ-ċirkustanzi tal-każ partikulari, ma jidherx li kiser il-patti tal-lokazzjoni. Apparti minn patti espressi, *il-kerrej skond il-liġi (art. 1653 tal-Kodiċi Ċivili)*), ma jistgħax waqt il-kiri jagħmel tibdil fil-fond mingħajr il-kunsens tas-sid. Dan il-prinċipju, però, kif osservat din il-Qorti, b'ċitazzjoni ta' Laurent (Principi di Diritto Civile, Vol. XXV, no. 253), "non deve essere inteso nel senso che il locatorio non possa recare alcuna modificazione alla cosa, anche quando fosse necessaria ed utile al suo godimento; avendo il diritto di godere, bisogna che abbia la facoltà di adattare la cosa alle sue convenienze, ai suoi bisogni; soltanto alla fine della locazione è *tenuto a ristabilire i luoghi nel loro antico stato se* il locatore lo esige". Liema huma l-modifikazzjonijiet li l-inkwilin jista' leġittimament jagħmel mhix ħaġa li tista' tiġi stabbilita "a priori ed in linea di massima . . . . . bisogna avere riguardo alle particolari circostanze del caso" (Vol. XXV-I-221);

Fil-każ preżenti, sar fl-iskrittura d-divjet ta' tibdil strutturali bla permess bil-miktub tas-sid. Mhux kontrastat illi permess bil-miktub għal dan ix-xogħol ma ngħatax; iżda mill-provi li ġew prodotti *l-Qorti ma tħossiex soddisfatta* illi dak id-divjet kien jikkolpixxi l-bini tal-kamra in kwistjoni. Din il-kamra, mibnija bil-bricks fis-setaħ, ta' daqs żgħir forsi lanqas tista' tingħad verament li tbiddel l-istruttura tal-fond; però, apparti minn dan, jidher mill-provi illi dak il-ħin stess li kienet qegħdha tiġi redatta u ffirmata l-iskrittura tal-lokazzjoni, l-appellant osserva lill-appellat illi l-fond kien aktarx żgħir għaliex, billi l-familja kienet qegħdha tikber, u l-appellat qallu illi f'dak il-każ kien jista' jkabbar, biss dak li jagħmel bħala benefikat ma jkunx jista' jneħħieh (fol. 30). Dan *id-diskors tal-appellant hu fis-sos*tanza tiegħu konfermat mit-xhud Paolo Baldacchino, li xehed illi fl-istess kontest tal-iskrittura, meta l-appellat kien qed jiftiehem mal-appellant u talab kera għola milli kien hemm qabel għall-fond, hu (ix-xhud) osserva lill-appellat illi ma kienx hemm f'hix jgħola l-kera għax il-post kien żgħir, u l-appellat qallu "ikabbar u jgawdi hu", ċjoè l-appellant. Fil-fatt ftehmu biex il-kera jgħola xi £2. 10.0d fis-sena. L-appellat, meta xehed quddiem il-Bord, stqarr illi waqt it-trattattivi tal-lokazzjoni l-appellant kien qallu

li jagħmillu ħafna benefikati, u hu wieġbu li dak li jagħmel hu jgawdieh, għax hu ma jkeċċi l-ħadd. L-appellat qal li ma jafx, imma ma jidherx li ċaħad, li, meta l-appellant semma l-benefikati, kien l-għaliex qal illi qed tikbirlu l-familja; però meta l-appellat reġa xehed wara li kienu xehdu quddiem din il-Qorti l-appellant u Paolo Baldacchino fis-sens li fuq intqal, hu ma nnegax dak li huma xehdu fuq dan il-punt. Veru li l-appellat qal illi, meta tkellmu fuq benefikati u semmewhom fl-iskrittura, hu kellu f'rasu tibjid u żebgħa (fol. 4) u manutenzjoni (fol. 35 tergo); iżda fil-fehma tal-Qorti ma jidherx li din tista' tkun interpretazzjoni ġusta, la tal-iskrittura, u lanqas tad-diskors fuq imsemmi li sar waqt il-konfezzjoni tagħha;

Minn dan li ntqal, il-Qorti tħoss li għandha tirritjeni illi bid-divjet tat-tibdil strutturali l-partijiet ma kienux qed jintendu, u ma riedux jikkomprendu, anzi bil-kunsens reċiproku eskludew, dawk il-benefikati li kienu jkunu jikkonsistu fi tkabbir meħtieġ mill-kerrej għall-bżonnijiet tal-familja tiegħu li kienet qegħdha tikber, kif inhi l-kamra tal-bricks in kwistjoni;

In vista ta' din il-konklużjoni ma hemmx bżonn li tiġi wkoll eżaminata l-kwistjoni jekk, meta kien qed isir ix-xogħol u l-appellat mar fuq il-post u rah, hu approvax dak li kien qed isir u b'hekk impliċitament irrinunzja għal dak il-patt tal-lokazzjoni;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell, tirrevoka d-deċiżjoni appellata, u tiċħad it-talba tal-appellat. L-ispejjeż, minħabba ċ-ċirkustanzi tal-każ, ma jiġux taxxati bejn il-partijiet.