18 ta' Jannar, 1957

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Sir L.A. Camilleri, Kt., LL.D., President;

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

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

Giuseppe Abela *versus* Paolo Muscat

Lokazzjoni — Board tal-Kera — Ripreża Parzjali tal-Fond — Miljoramenti — Nullità — Art. 4 tal-Ordinanza XVI tal-1944

Il-fatt li lokatur ikun ġie awtorizzat mill-Board tal-Kera biex jagħmel xi miljoramenti fil-fond mikri lill-intimat ma jintitolax lil dak il-lokatur li jiġu mibdula l-kondizzjonijiet tal-kirja billi l-intimat jibqa' jokkupa xi ambjenti tal-fond u l-lokatur jibda jokkupa l-ambjenti l-oħra wara li l-fond jinqasam fi tnejn.

Lanqas jista' l-lokatur isostni talba simili fuq l-allegazzjoni li kien hemm ftehim bejnu u l-inkwilin fis-sens, li, wara li jsiru dawk il-miljoramenti, il-fond jinqasam fi tnejn. Jekk dak il-ftehim ma ssemma xejn meta ntalbet mill-Board l-awtorizzazzjoni biex isiru dawk il-benefikati, u dak il-ftehim baqa' sprovvist mill-konvalidazzjoni da parti tal-

Board. Ftehim simili huwa null, ghax jimporta tibdil fil-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni u ripreża ta' pussess ta' biċċa mill-fond oriġinarjament mikri lill-intimat mingħajr awtorizzazzjoni tal-Board tal-Kera; u ladarba dak il-ftehim huwa null, ma jistax jiġi bl-ebda mod invokat mill-lokatur, lanqas billi dan jagħmel talba oħra quddiem il-Board bil-pretest li jitlob dik l-awtorizzazzjoni li qabel kienet nieqsa, ladarba t-terminu biex tintalab il-konvalidazzjoni tal-ftehim ikun għadda.

Ladarba il-ftehim kien null u baqa' null, u l-ewwel sentenza kienet akkordat biss l-awtorizzazzjoni biex jiġu eżegwiti l-miljoramenti, it-tieni talba tal-lokatur mhix sostenibbli; għax twassal għal privazzjoni parzjali tal-inkwilin minn parti tal-fond, kuntrarjament għall-ġurisprudenza kostanti fil-materja. U dan apparti milli bit-tieni talba l-lokatur ikun qiegħed jipprova jottjeni s-sanzjoni tal-aġir tiegħu msemmi, meta il-ewwel talba li għamel quddiem il-Board huwa talab biss l-awtorizzazzjoni biex jeżegwixxi l-benefikati mingħajr ma semma xejn dwar ripreża ta' pussess ta' parti mill-fond.

Il-Qorti;—Rat it-talba tar-rikorrent quddiem il-Board li jirregola l-Kera illi l-lokazzjoni magħmula lill-intimat tiġi mibdula, billi l-intimat jibda jokkupa mill-fond numru 106 Main Street, Dingli, mikri lilu, dik il-parti li tikkonsisti fl-ambjenti ta' wara l-bieb il-ġdid u l-kamra li nbniet fl-ewwel pjan, u dan wara li l-istess fond jinqasam fi tnejn; u dan in vista tal-miljorament li huwa għamel fl-istess fond wara awtorizzazzjoni tal-Board skond sentenza tal-15 ta' Jannar 1956;

Rat ir-risposta tal-intimat;

Rat is-sentenza tal-Board tal-14 ta' Lulju 1956, li biha ċaħad it-talba tar-rikorrent, bl-ispejjeż kontra tiegħu, salva kwalunkwe azzjoni għall-fissazzjoni tal-kera xieraq in vista tal-kumditajiet ġodda miżjuda fil-fond in kwistjoni; wara li kkunsidra;

Illi b'sentenza ta' dan il-Board ir-rikorrent ġie awtorizzat li jagħmel fil-fond mikri lill-konvenut intimat xogħol konsistenti f'kostruzzjoni ta' kamra fuq l-entrata u l-kamra laterali, u ftuħ ta' bieb bejn il-kamra laterali u l-ambjenti ta' warajh;

Illum, li saru dawn ix-xogħolijiet, ir-rikorrent qiegħed jitlob illi l-fond jinqasam, u l-intimat iżomm biss dik il-parti msemmija fir-rikors;

Huwa jsostni li t-talba tal-lum tammonta għal ratifika tal-ftehim li sar bejn il-partijiet, ftehim li ġa kien sprovvist mill-awtorizzazzjoni ta' dan il-Board, u mill-Qorti tal-Appell ġie dikjarat null appuntu għal din ir-raġuni;

Issa r-rikorrent qiegħed jipprova jagħmel il-lum dak li, kieku qalu ċar quddiem dan il-Board fir-rikors definit bis-sentenza fuq imsemmija tal-15 ta' Jannar 1956, ma kienx żgur jirnexxilu. Huwa, dak iż-żmien, talab biss li jagħmel xi miljoramenti fil-post — ħaġa li l-Board deherlu illi għandu jakkordalu; però qagħad attent li ma jurix mill-ewwel l-intenzjoni ulterjuri tiegħu li jaqsam il-fond fi tnejn. L-għala dan ma għamlux mill-ewwel huwa ċar; għaliex il-ġurisprudenza kostanti hija illi ripreża parzjali ta' post ma tiġix qatt konċessa. Is-sentenza ċitata mill-intimat — "Pace vs. Gatt", Kollez. XXXVI-I-43 — tapplika proprju għall-każ; għaliex l-inkwilin ma jistgħax jiġi privat minn parti tal-fond lilu mikri; u lill-intimat mhux sejjer jibqgħalu l-istess fond lilu mikri;

Illi inutili wieħed jgħid illi l-benefikati saru in segwitu tal-ftehim li sar bejn il-partijiet. Dak il-ftehim għandu jitqies qiesu ma sar qatt, la ma sarx skond il-liġi; l-awtorizzazzjoni għandha tkun preventiva, u mhux "ex parte"; altrimenti l-iskop tal-liġi jiġi evaż, u kwalunkwe ftehim vizjat "ab initio" fil-fatt ma jkun vizjat xejn għaliex awtomatikament tiġi ottenuta l-approvazzjoni minn dan il-Board, unikament għaliex kien sar ftehim bejn il-partijiet. Dan ma hux ħlief ċirkolu vizzjuż, li jwassal għall-assurd;

Rat ir-rikors li bih l-attur talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi revokata, u li t-talba tiegħu tiġi akkolta; bl-ispejjeż;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Il-ftehim, konstatat fil-parti razzjonali tas-sentenza tal-Prim'Awla Ċivili tal-31 ta' Jannar 1952 (kopja eżibita fil-proċess quddiem il-Board "Abela vs. Muscatt", definit fil-15 ta' Jannar 1955) kien null, in kwantu u sa fejn kien — kif qalet din il-Qorti fis-sentenza tagħha tas-16 ta' Marzu 1956 fl-istess ismijiet — "jimporta bidla bejn il-partijiet, billi l-appellant iċedi l-kamra laterali lill-attur u jmur joqgħod fl-ambjent il-ġdid ta' fuq"; u dan għaliex, kif kompliet qalet din il-Qorti, "kien jimporta tibdil fil-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni u ripreża ta' pussess ta' biċċa mill-fond oriġinarjament mikri lill-appellat";

Ladarba dak il-ftehim kien null, ma jistgħax jiġi bl-ebda mod invokat, lanqas bil-pretest li issa qegħedha tintalab dik l-awtorizzazzjoni li kienet qabel nieqsa; għaliex issa ormaj it-terminu biex tintalab il-konvalidazzjoni tal-ftehim għadda (ara art. 4 tal-Ord. XVI tal-1944);

Żgumbrat it-terren minn dak il-ftehim, ma jibqgħax ħlief dak li sewwa rrileva l-Board. Is-sentenza tal-Board tal-15 ta' Jannar 1956 ġiet mogħtija in relazzjoni ma' talba simulatament velata bil-kliem apparentement innokwu, ċjoè "illi l-intimat (recte r-rikorrent) jixtieq jagħmel xi miljoramenti fl-imsemmi fond";

Xejn ma qal l-appellant odjern fir-rikors tiegħu ta' allura, li, kif osservat din il-Qorti fis-sentenza tagħha fuq imsemmija tas-16 ta' Marzu 1956, "il-ftehim kien imur aktar il-bogħod", u li hu ried fil-fatt, taħt il-pretest ta' dawk il-miljoramenti, jispossessa lill-appellat odjern minn parti tal-fond lilu mikri;

Issa, bl-istanza odjerna qiegħed jipprova jottjeni s-sanzjoni tal-Qorti għall-aġir tiegħu menzonjer, u qiegħed jittanta jirradika dik l-istanza fuq is-sentenza tal-Board tal-15 ta' Jannar 1956 u fuq l-allegat ftehim. Iżda, kwantu għal dan ta' l-aħħar, dan hu null, kif fuq ingħad, u kwantu għas-sentenza tal-Board, din kienet tirrigwarda biss l-eżekuzzjoni ta' miljoramenti, iżda ma tista' qatt twassal għall-privazzjoni tal-appellat minn parti tal-fond, kif irid l-appel-

lant, għax dan hu kuntrarju għall-ġurisprudenza kostanti in materja (Vol. XXXIII-I-542, u XXXVI-I-43);

Dan apparti li "malitiis non est indulgendum";

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddeċidi;

Billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellant.