1 ta' Mejju, 1953.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Dr. L.A. Camilleri, LL.D., *President;*
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.;
L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Angelo Grech *versus* Giuseppe Gauci

Lokazzjoni — Alterazzjonijiet fil-Fond — Art. 1653 (1) tal-Kodiċi Ċivili.

Għalkemm skond il-liġi l-kerrej matul il-kirja ma jistax jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera, id-dispożizzjoni rilevanti tal-liġi ġiet mill-Qrati Tagħna nterpretata fis-sens li l-kerrej jista' jagħmel alterazzjonijiet, purkè jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippreġudikawx id-drittijiet tal-proprjetarju, u speċjalment in kwantu għas-solidità tal-bini, u meta dawn l-alterazzjonijiet ikunu neċessarji jew utili għat-tgawdija tal-fond, u dan ikun jista' jiġi ripristinat kif kien qabel meta tispiċċa l-lokazzjoni.

Fil-każ preżenti, b'applikazzjoni ta' din l-interpretazzjoni tal-liġi, ġie ritenut li l-ftuħ ta' bieb f'ħajt diviżorju biex fond mikri għand l-inkwilin jiġi kommunikat ma' fond ieħor mikri għand l-istess inkwilin u ta' proprjetà ta' l-istess sid, ma kienx ħaġa li l-inkwilin ma setax jagħmel, u konsegwentement ġiet riġettata t-talba tas-sid għall-iżgumbrament tal-kerrej minħabba li dan ma użax il-post bħala missier tajjeb tal-familja.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni ta' l-attur quddiem il-Prima Awla tal-Qorti Ċivili, fejn, wara li ppremetta illi l-konvenut

hu l-inkwilin tad-dar numru 49 Mater Boni Consilii Street, iż-Żejtun, u tal-ħanut numru 50 Mater Boni Consilii Street, iż-Żejtun, u l-attur hu proprjetarju ta' dawn il-fondi; u illi l-konvenut mhux jinqeda bil-ħaġa bħala missier tajjeb tal-familja, billi għamel alterazzjonijiet fil-kostruzzjoni u niffed iż-żewġ fondi fuq imsemmijin, li huma żewġ fondi separati u ta' natura differenti; talab li jiġi dikjarat li l-konvenut mhux jinqeda bil-ħaġa mikrija lilu bħala missier tajjeb tal-familja, u li l-konvenut jiġi kundannat illi jiżgombra mid-dar 49 Mater Boni Consilii Street, iż-Żejtun, u mill-ħanut numru 50 Mater Boni Consilii Street, iż-Żejtun, billi l-konvenut mhux jinqeda minnhom bħala missier tajjeb tal-familja għall-finijiet tal-liġi. Bl-ispejjeż u bis-subizzjoni tal-konvenut;

Omissis;

Rat is-sentenza mogħtija minn dik il-Qorti fil-5 ta' Frar 1952, li biha ġew respinti d-domandi ta' l-attur, b'dan però li l-konvenut kellu żmien ħmistax-il ġurnata mill-jum tas-sentenza jobliga ruħu fl-atti ta' dik il-Qorti, u wara l-atti ta' dina l-kawża, illi meta tispiċċa, għal kwalunkwe raġuni, il-lokazzjoni, u jekk l-attur ikun irid, il-konvenut għandu a spejjeż tiegħu, u taħt id-direzzjoni ta' perit minnu mħallas, jerġa' jqiegħed il-post fl-istat li kien qabel ma saret l-imsemmija kommunikazzjoni, u għandu jiggarantixxi dana l-obligu tiegħu b'malleverija solidali li għandha tiġi prestata fl-atti tal-Qorti kif fuq; u ġie ordnat li l-ispejjeż jitħallsu mill-attur; u l-Qorti rriżervat li tagħti kwalunkwe provvediment li jkun neċessarju in konnessjoni ma' l-imsemmija garanzija; u fil-każ li l-kondizzjoni fuq imposta lill-konvenut ma tiġix minnu adempjuta, irriżervat li tirriappunta l-kawża, fuq rikors tal-parti interessata, għall-provvedimenti meħtieġa; wara li kkunsidrat;

Illi għalkemm skond l-art. 1653 (1) Kodiċi Ċivili, "il-kerrej, matul il-kiri, ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera", dina d-dispożizzjoni, fid-dawl tad-dottrina, ġiet mill-Qrati Tagħna interpretata fis-sens li l-kerrej jista' jagħmel alterazzjonijiet, purkè jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddelx id-destinazzjoni tal-fond, ma jippreġudikax id-drittijiet tal-

proprjetarju, speċjalment in kwantu għas-solidità tal-fabbrika, u meta dawna l-alterazzjonijiet ikunu neċessarji jew utili għat-tgawdija tal-post, u jista' l-fond jiġi ripristinat kif kien qabel meta *tispiċċa l-lokazzjoni* (Kollez. Vol. XXV—I—206 u XXIX—II—681);

Illi l-attur jippretendi li l-konvenut mhux qed juża ż-żewġ fondi lilu mikrija "uti bonus pater familias", għaliex hu, mingħajr il-permess tiegħu, fetaħ bieb fil-ħajt diviżorju u għamel kommunikazzjoni bejn iż-żewġ postijiet. Iżda fil-fehma tal-Qorti, u skond il-kriterji fissati mill-ġurisprudenza, dana l-fatt mhux biżżejjed biex jtellef lill-konvenut id-dritt tal-lokazzjoni. Skond l-A.I.C. Giuseppe Mallia Milanes, xhud ta' l-attur, il-kommunikazzjoni saret per mezz ta' bieb regolari li ma jagħmel ebda ħsara fil-bini. Gie mbagħad pruvat li dan sar mill-konvenut biex ikun jista' jidħol minn ġewwa f'lok mill-bieb ta' barra, u b'hekk ikun jista' jindokra ħwejġu aħjar;

Illi però, biex jiġu salvagwardati d-drittijiet tas-sid, il-Qorti sejra tagħti l-provvediment infraskritt;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-attur, u rat il-petizzjoni tiegħu fejn talab li s-sentenza fuq imsemmija tiġi riformata, billi tiġi milqugħa t-talba tiegħu għall-iżgumbrament mill-fondi numri 49 u 50 Mater Boni Consilii Sitreet, iż-Żejtun, u billi jiġi ordnat li x-xogħlijiet meħtieġa biex jerġgħu jiġu separati permanentement il-fondi fuq imsemmijin isir fi żmien qasir li jiġi fissat mill-Qorti, għas-spejjeż ta' l-appellat; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-azzjoni preżenti hija bażata fuq id-dispożizzjoni ta' l-ewwel inċiż ta' l-art. 1653 tal-Kodiċi Ċivili, li jistabbilixxi li fil-kors tal-lokazzjoni l-inkwilin ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa mikrija mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera. Mill-provi li saru fil-kawża rriżulta li t-tibdil, li għalih qiegħed joġġezzjona l-appellant, jikkonsisti fi ftuħ ta' bieb fil-ħajt diviżorju, biex jikkomunika ż-żewġ postijiet *imsemmijin* fl-att taċ-ċifazzjoni, li jinsabu b'kera għandu u li huma ta' l-istess sid, jiġifieri ta' l-appellant;

Ikkunsidrat;

Illi l-mod kif ġiet interpretata l-imsemmija dispożizzjoni tal-liġi mill-Ewwel Qorti huwa korrett, billi d-divjet mill-istess dispożizzjoni kontemplat għandu jirriferixxi għall-alterazzjonijiet ta' ċerta importanza, jew għal innovazzjonijiet straordinarji, kif ġew kwalifikati minn dina l-Qorti dawk imsemmijin fis-sentenza tagħha tat-23 ta' Diċembru 1940 fil-kawża "Monsignor Caruana Gatto et. vs. Giuseppe Busuttil" (Kollez. Vol. XXX, parte I, paġ. 894). Ma jistax jiġi ammess li bil-ftuħ tal-bieb fuq imsemmi l-appellat kiser 'il fuq indikat divjet tal-liġi, billi dik l-alterazzjoni ma tirrivestix l-importanza u l-entità meħtieġa li b'dak id-divjet huwa kolpit;

Għaldaqshekk;

Tirrespinġi l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-attur appellant; b'dana li t-terminu ta' ħmistax il-ġurnata mpost b'dik is-sentenza għandu jibda jgħaddi mil-lum.